



ПРАВИТЕЛЬСТВО
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОГО
ЖИЛИЩНОГО И СТРОИТЕЛЬНОГО
НАДЗОРА СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Малышева, д. 101, Екатеринбург, 620004
тел./факс (343) 312-00-32
<http://nadzor.midural.ru>

25.09.2017 № 29-01-10/30953
На № _____ от _____

О рассмотрении обращения

Уважаемая Людмила Павловна!

Ваше обращение от 29.08.2017 № 29-01-15-22694/1, поступившее из Управления Президента Российской Федерации по работе с обращениями граждан и организаций, о проблемах реализации проектов строительства многоквартирных жилых домов, застройщиком которых является ООО «СРСУ-2», рассмотрено Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (далее – Департамент). По результатам рассмотрения сообщаем следующее.

Запрет на совершение регистрационных действий в отношении земельных участков, расположенных в г. Каменск-Уральский Свердловской области по пр. Победы, с северной стороны жилого дома № 34, а также по адресу: микрорайон IV жилого района Южный, 2-й градостроительный комплекс, участок № 12, наложен в рамках исполнительного производства, возбужденного на основании решения Арбитражного суда Свердловской области о взыскании с ООО «СРСУ-2» задолженности по оплате арендных платежей в пользу Комитета по управлению имуществом города Каменска-Уральского.

При этом, согласно позиции Семнадцатого Арбитражного апелляционного суда, изложенной в постановлении от 08.06.2017 № 17АП-5958/2017-АК, связанной с обжалованием ООО «СРСУ-2» постановлений судебных приставов-исполнителей, в силу которых наложен указанный запрет, принятая мера не ограничивает право должника пользоваться недвижимым имуществом, не исключает возможности реализации должником права на распоряжение этим имуществом под контролем судебного пристава-исполнителя.

В отношении порядка выдачи и продления правоустанавливающих документов, на основании которых осуществляется строительство объектов недвижимости с привлечением долевых инвестиций граждан, поясняем следующее.

Согласно части 4 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

Вместе с тем, необходимо учитывать, что предоставление данной государственной услуги носит заявительный характер на основании пакета документов, передаваемого представителем застройщика в уполномоченный орган, результатом рассмотрения которого является выдача заявителю разрешения на строительство объекта недвижимости, либо мотивированного письменного отказа в выдаче такого разрешения.

Таким образом, при наличии всех необходимых документов уполномоченный орган обязан по завершении всей административной процедуры выдать заявителю разрешение на строительство объекта недвижимости.

Правоотношения, возникающие в результате совершения сделки по предоставлению в аренду земельного участка регламентируются непосредственно самим договором, заключенным между арендатором и арендодателем, а также гражданским законодательством, если иное не предусмотрено специальными федеральными законами.

Арендодатель вправе самостоятельно выбирать контрагента по договору на основании его соответствия критериям и условиям, предъявляемым к потенциальному арендатору индивидуально-определенного земельного участка, что является реализацией принципа свободы договора и позволяет сторонам самостоятельно юридически определять свои взаимоотношения и создавать правовые гарантии их эффективного функционирования, а также исключает возможность понуждения к продлению заключенного договора аренды с конкретной организацией помимо волеизъявления сторон.

В отношении проведенных Департаментом контрольно-надзорных мероприятий применительно к застройщику ООО «СРСУ-2», сообщаем следующее.

Департаментом в рамках реализации полномочий по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости на основании обращений граждан проведена внеплановая документарная проверка деятельности застройщика ООО «СРСУ-2» (приказ Департамента от 18 августа 2016 года № 29-12-10/48) на предмет соблюдения порядка привлечения и целевого использования денежных средств участников долевого строительства многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: г. Каменск-Уральский, с западной стороны жилого дома № 29 по ул. Парковая; г. Каменск-Уральский, с северной стороны жилого дома № 34 по пр. Победы.

Документы, запрошенные Департаментом в рамках проведения указанной проверки, застройщиком ООО «СРСУ-2» не представлены, что не позволило подтвердить экономическую и документальную обоснованность затрат застройщика.

Данный факт послужил основанием выдачи ООО «СРСУ-2» предписания об устранении нарушений положений законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и привлечения к административной ответственности указанного юридического лица по части 4 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях на сумму 100 000 рублей.

В дальнейшем, в ходе проведенных Департаментом внеплановых документарных проверок исполнения предписаний, документы, необходимые для осуществления контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов, требуемые для проверки соблюдения застройщиком порядка привлечения и целевого использования денежных средств участников долевого строительства, не представлены ООО «СРСУ-2».

Застройщик дважды привлечен к административной ответственности по части 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях по факту невыполнения в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на общую сумму 200 000 рублей.

Ежеквартальная отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства (далее – ежеквартальная отчетность), позволяющая установить нормативы финансовой устойчивости застройщика, ООО «СРСУ-2» не представлялась в Департамент с 3 квартала 2014 года по 2 квартал 2017 года.

ООО «СРСУ-2» неоднократно привлекалось Департаментом к административной ответственности по части 3 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях за непредставление в установленный срок ежеквартальной отчетности застройщика в виде штрафов на общую сумму 360 000 рублей.

Учитывая, что ООО «СРСУ-2» уклоняется от проведения Департаментом контрольно-надзорных мероприятий и игнорирует все обязательные к исполнению распоряжения данного государственного органа, Департаментом направлен запрос в прокуратуру Свердловской области об организации совместных проверочных мероприятий в отношении ООО «СРСУ-2» с целью установления причин и условий, повлекших нарушение прав участников долевого строительства.

На основании поручения прокуратуры Свердловской области прокуратурой г. Каменска-Уральского организована проверка целевого использования денежных средств участников долевого строительства объектов недвижимости, строительство которых осуществляет ООО «СРСУ-2», с привлечением специалистов отдела государственного контроля (надзора) в области долевого строительства.

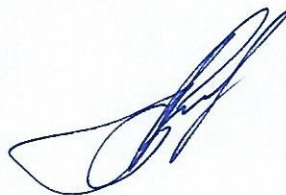
Департаментом в адрес прокуратуры Свердловской области направлена информация о проведенном анализе представленных ООО «СРСУ-2» документов.

На момент завершения указанной проверки, соответствие произведенных ООО «СРСУ-2» затрат требованиям законодательства в области долевого строительства не подтверждена застройщиком в полном объеме.

Вопрос о наличии (отсутствии) в действиях руководства застройщика признаков противоправных деяний, предусмотренных статьями 159, 201 Уголовного кодекса Российской Федерации в настоящее время рассматривается в рамках доследственной проверки правоохранительными органами.

Дополнительно сообщаем, что Департаментом, в связи с выявленными в ходе проведения анализа ежеквартальной отчетности застройщика за 2 квартал 2017 года об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, признаками нарушения обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, организована внеплановая документарная проверка в отношении ООО «СРСУ-2» с целью установления направления расходования долевых инвестиций граждан. Срок проведения проверки с 14.09.2017 по 11.10.2017.

И.о. Первого заместителя
директора Департамента



Т.В. Бабкина