

АКТУАЛЬНАЯ ПРОБЛЕМА

УДК 342.7 ЗАЩИТА ПРАВ ГРАЖДАН, ЯВЛЯЮЩИХСЯ СТОРОНОЙ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

© 2021

А.А. Травкин

Прокуратура Нижегородской области

В статье освещаются вопросы защиты и восстановления прав участников долевого строительства, результаты прокурорских проверок на данном направлении.

Ключевые слова: прокурорский надзор, долевое строительство, нарушения.



А.А. Травкин

*Прокурор Нижегородской области,
старший советник юстиции,
кандидат юридических наук*

Обеспечение жилищных прав граждан является одним из наиболее приоритетных направлений надзорной деятельности органов прокуратуры. В настоящее время среди распространенных способов возникновения права собственности на жилое помещение является приобретение его на основании заключенного гражданами договора участия в долевом строительстве.

К сожалению, инвестирование в строительство объектов недвижимости зачастую сопряжено с различными рисками, поскольку довольно часто у застройщиков возникают трудности, связанные с невозможностью завершить

начатое строительство. Это может быть обусловлено как объективными обстоятельствами (например, введением санкций, нестабильным финансовым положением предприятия, кризисными ситуациями в экономике страны и т.п.), так и недобросовестностью самого застройщика, подрядчиков (к примеру, использованием мошеннических схем по выводу денежных средств), которые в конечном результате влекут за собой признание застройщика банкротом и введение соответствующих процедур. Нарушение прав дольщиков может быть связано и с несоблюдением подрядчиком условий срока исполнения договора долевого участия, что приводит к задержке передачи объекта гражданину, или неспособностью застройщика завершить проект возведения многоквартирного дома¹.

Законодатель определил несколько способов защиты прав участников долевого строительства. Так, одним из механизмов обеспечения прав и интересов дольщиков является передача объекта незавершенного строительства новым инвесторам, которые приобретают возможность достроить его и реализовать по более высокой цене.

Вторым способом обеспечения требований дольщиков является замена застройщика, которому передаются земельные участки, объекты незавершенного строительства в обмен на исполнение обязательств по передаче жилого помещения.

Распространенными также являются такие предусмотренные гражданским законодательством средства защиты, как страхование, использование счета эскроу. Между тем, как показывает практика, вопросы со страхованием не

всегда способствуют защите прав граждан, поскольку застройщик несвоевременно заключает договоры со страховыми компаниями или последние находятся в предбанкротном состоянии или в стадии банкротства².

Результаты надзорной деятельности свидетельствуют о том, что при масштабности жилищного строительства защита прав участников долевого строительства имеет актуальное значение. Органы прокуратуры области на системной основе принимают меры для восстановления прав граждан, которые вложили денежные средства в строительство жилья, а также для предотвращения появления долгостроев.

В этих целях прокуратурой организовано необходимое межведомственное взаимодействие, ход строительства каждого объекта находится на постоянном контроле. Региональным органам власти прокуратурой оказывается необходимая поддержка и содействие в разрешении ситуации по каждому проблемному объекту.

Так, к началу 2020 года в Единый реестр проблемных объектов (ЕРПО) в регионе было включено 190 домов, нарушены были права свыше 6 тыс. дольщиков. Благодаря вмешательству областной прокуратуры на протяжении 1,5 лет из ЕРПО исключены 177 домов. Восстановлены права более 4,7 тыс. граждан.

Отдельное внимание прокуратурой уделяется вопросам расходования средств областного бюджета, выделенных федеральному Фонду защиты прав дольщиков, призванному восстановить нарушенные права и предотвратить появление новых обманутых жителей. Наряду с этим проводится работа по предотвращению появления новых проблемных объектов. Принципиально оцениваются факты незаконного расходования средств граждан и попытки обхода использования эскроу-счетов.

Понятие счета эскроу дано многими исследователями и представляет собой обязательство, согласно которому деньги передаются должником (депонентом) третьему лицу (эскроу-агенту), задачей которого является обеспечение исполнения обязательств должника перед кредитором³.

Органы государственной власти разрабатывают механизмы защиты прав граждан – участников долевого строительства, в том числе административные, гражданско-правовые, а также уголовно-правовые.

Серьезным шагом явилось внесение изменений в Уголовный кодекс Российской Федера-

ции, а именно включение статьи 200.3, предусматривающей уголовную ответственность за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований федерального законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости⁴.

Принципиальная оценка дается прокурорами в случае выявления недобросовестных застройщиков. Только в текущем году возбуждено 5 уголовных дел по материалам прокуратуры в связи с нарушением прав дольщиков. Например, по материалам проверки Борской городской прокуратуры возбуждено и расследуется уголовное дело по ч. 2 ст. 200.3 УК РФ по факту привлечения средств граждан без использования счетов эскроу.

В минувшем году в г. Дзержинске возбуждено уголовное дело по ч. 4 ст. 159 УК РФ (мошенничество, совершенное организованной группой в особо крупном размере) в отношении депутата областного Законодательного Собрания, похитившего средства дольщиков в сумме 44 млн рублей.

На постоянном контроле находится ход расследования уголовных дел, связанных с нарушением прав дольщиков, особое внимание уделяется соблюдению разумных сроков уголовного судопроизводства и вопросам возмещения ущерба.

Прокурорами используются также превентивные меры в целях недопущения нарушения закона. Так, прокурором Советского района г. Нижнего Новгорода руководителю АО «Специализированный застройщик Нижегородской области «Дирекция по строительству» объявлено предостережение в связи наличием отставания от графика достройки проблемного объекта. В результате вмешательства прокуратуры строительство ведется по плану.

При этом надзор на данном направлении не ограничен лишь защитой прав граждан. Органы прокуратуры принимают меры и по минимизации последствий обмана участников долевого строительства.

В текущем году обеспечено полное возмещение ущерба, причиненного преступлениями в указанной сфере, в размере 19 млн рублей. По уголовным делам, находящимся в производстве, приняты обеспечительные меры на 92 млн рублей.

Прокуратура ориентирует органы расследования в каждом случае инициировать процедуру наложения ареста на имущество подо-

зреваемых и обвиняемых лиц, а также проводить следственные действия, направленные на установление местонахождения похищенного имущества и фактов перерегистрации имущества на близких родственников и доверенных лиц.

Однако следует отметить, что основная задача органов власти и контроля – это минимизация сроков ожидания гражданами своего жилья в целях недопущения нарушения их прав.

Библиографический список

1. Вербина О.Л. Долевое строительство жилья: состояние и перспективы / О.Л. Вербина // Правовые вопросы недвижимости. – 2017. – № 2. – С. 16–18.
2. Малявина Н.Б. Роль эскроу-счетов в долевом строительстве / Н.Б. Малявина // Семейное и жилищное право. – 2020. – № 4. – С. 39–41.
3. Пешкова О.А. Обеспечение и защита прав граждан – дольщиков при строительстве и (или) банкротстве застройщика / О.А. Пешкова // Вестник экономической безопасности. – 2019. – № 2. – С. 55–61.

¹ Пешкова О.А. Обеспечение и защита прав граждан – дольщиков при строительстве и (или) банкротстве застройщика // Вестник экономической безопасности. 2019. № 2. С. 56.

² Там же. С. 58–59.

³ Малявина Н.Б. Роль эскроу-счетов в долевом строительстве // Семейное и жилищное право. 2020. № 4. С. 39–41.

⁴ Вербина О.Л. Долевое строительство жилья: состояние и перспективы // Правовые вопросы недвижимости. 2017. № 2. С. 16–18.

**THE PROTECTION OF THE RIGHTS OF CITIZENS WHO ARE A PARTY
TO THE CONTRACT OF PARTICIPATION IN SHARED CONSTRUCTION**

A.A. Travkin

*Prosecutor of the Nizhny Novgorod region, Senior Adviser of Justice,
Candidate of Sciences (Law)*

The article highlights the issues of protection and restoration of the rights of participants in shared-equity construction, the results of prosecutor's inspections in this area.

Keywords: prosecutor's supervision, shared-equity construction, violations.