



ПРОКУРАТУРА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПРОКУРАТУРА КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

УКАЗАНИЕ

10.09.2024

№ 231/4

г. Киров

**Об организации прокурорского надзора за соблюдением
прав граждан-участников долевого строительства
многоквартирных жилых домов**

В целях повышения активности работы по осуществлению надзора за исполнением законодательства об участии в долевом строительстве объектов жилого назначения, взаимодействия подразделений прокуратуры области и городских, районных, межрайонных и приравненных к ним специализированных прокуроров, исполнения приказа Генерального прокурора Российской Федерации от 07.12.2007 № 195 «Об организации прокурорского надзора за исполнением законов, соблюдением прав и свобод человека и гражданина», руководствуясь ст. 18 Федерального закона «О прокуратуре Российской Федерации»,

О Б Я З Ы В А Ю:

1. Первого заместителя прокурора области и заместителей прокурора области, начальников управлений, отделов, старших помощников прокурора области, городских, районных, межрайонных и приравненных к ним специализированных прокуроров принять дополнительные организационные и практические меры по повышению качества и результативности надзора в сфере реализации прав граждан в области многоквартирного жилищного строительства.

2. Надзорными мерами обеспечить решение задач по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений законодательства о долевом участии в строительстве многоквартирных жилых домов, в том числе имеющих коррупционную составляющую, а также привлечению виновных лиц к предусмотренной законом ответственности, реальному восстановлению нарушенных прав граждан, интересов общества и государства в области многоквартирного жилищного строительства.

3. В вышеуказанных целях обеспечить неукоснительное исполнение регламента по организации и осуществлению прокурорского надзора за исполнением законодательства в сфере многоквартирного жилищного строительства, в том числе за соблюдением прав граждан-участников долевого строительства жилья, являющегося приложением к настоящему указанию прокурора области (далее - Регламент).

4. Городских, районных, межрайонных и приравненных к ним специализированных прокуроров:

4.1. Продолжить мониторинг состояния законности в сфере жилищного строительства, обеспечив формирование базы данных обо всех строящихся на поднадзорной территории многоквартирных жилых домах, в том числе на условиях долевого участия в их возведении граждан и органов местного самоуправления в рамках программ переселения населения из аварийного жилья. Результаты проделанной работы использовать в надзорной деятельности.

4.2. При организации надзора исходить из необходимости юридического сопровождения каждого строящегося многоквартирного жилого дома до момента фактической передачи помещений участникам строительства, а также пресечения фактов возложения застройщиками на дольщиков обязанностей по несению неправомерных расходов, передачи объектов гражданам без проведения благоустройства территории и с другими строительными недоделками.

4.3. Для осуществления надлежащей систематизации и анализа объема поступающих данных обеспечить составление паспортов многоквартирных жилых домов по установленной форме на каждый строящийся объект жилого назначения вне зависимости от источников финансирования его возведения, формирование наблюдательных дел в отношении каждого такого дома, ведение в электронном виде «мониторинга многоквартирного жилищного строительства на территории района (города)».

4.4. Организовать поступление необходимой для организации данной отрасли информации из органов местного самоуправления, органов полиции, муниципального земельного и иного контроля, проведение сверок с судами с целью получения сведений о судебных актах о взыскании с застройщиков денежных средств в пользу дольщиков, возложении на них обязанности предоставить гражданам жилое помещение.

4.5. Наладить действенное взаимодействие со всеми правозащитными и общественными организациями по защите прав потребителей, участников долевого строительства, а также прав предпринимателей, действующими на поднадзорной территории.

4.6. В целях организации взаимодействия, контроля, планирования осуществления совместных мероприятий в каждом районе (городе), в том числе в районах г. Кирова, в которых возводятся многоквартирные жилые дома, организовать работу межведомственных рабочих групп по пресечению правонарушений в сфере многоквартирного жилищного строительства и защите прав граждан-участников долевого строительства.

В состав таких рабочих групп по согласованию с руководителями заинтересованных ведомств включить представителей органов местного самоуправления, подразделений УМВД России по Кировской области и СУ СК России по Кировской области, налоговых органов, а также межрайонных подразделений территориальных органов Роспотребнадзора и Росреестра (при их наличии), представителей бизнес-сообщества и общественности. На

заседаниях рабочих групп практиковать заслушивание руководителей тех застройщиков, в деятельности которых выявлены нарушения.

4.7. Ежемесячно анализировать публикации в средствах массовой информации и сети Интернет, в том числе рекламу застройщиков и других лиц, привлекающих денежные средства граждан, с целью оценки соблюдения прав участников долевого жилищного строительства, инициируя в каждом случае проведение проверок с привлечением к ним в необходимых случаях контролирующих органов.

В обязательном порядке изучать официальные сайты застройщиков, судов, органов власти, в том числе ГУФССП России по Кировской области, УФНС России по Кировской области, министерства строительства Кировской области, органов местного самоуправления, Центрального банка России, информационные ресурсы единого института развития в жилищной сфере, государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, единого реестра застройщиков.

Особое внимание при проведении указанной работы уделять вопросам полноты раскрытия необходимой информации застройщиками и жилищно-строительными кооперативами.

4.8. Каждый квартал проводить анализ разрешенных в указанной сфере обращений и жалоб граждан, юридических лиц.

4.9. В качестве поднадзорных объектов рассматривать:

- подразделения органов Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека;
- подразделения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;
- подразделения Федеральной службы судебных приставов;
- органы полиции;
- органы местного самоуправления;
- застройщиков, в том числе жилищно-строительные кооперативы;
- строительные организации, осуществляющие строительство объектов капитального строительства жилого назначения и строительный контроль за выполняемыми работами;
- саморегулируемые организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, а также капитального ремонта объектов капитального строительства;
- поставщиков строительных материалов, конструкций;
- арбитражных и конкурсных управляющих застройщиков;
- ликвидаторов застройщиков;
- банки;
- страховые организации;
- организации, которые эксплуатируют сети инженерно-технического обеспечения;
- юридические лица, производящие и распространяющие рекламу для целей привлечения денежных средств граждан;

- организации, которые оказывают услуги по управлению общим имуществом многоквартирных жилых домов (до момента подписания договора управления с компанией, отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления конкурса или по результатам общего собрания собственников помещений в доме).

Проверки застройщиков, участвующих в строительстве жилых домов, юридических лиц, рекламораспространителей, арбитражных и конкурсных управляющих застройщиков, их ликвидаторов, банков, страховых компаний проводятся прокурорами по месту расположения объектов. Деятельность муниципалитетов, контролирующих и правоохранительных органов должна проверяться прокурорами, на которых возложены полномочия по надзору за исполнением законов данными ведомствами.

4.10. При организации и проведении проверок в отношении органов местного самоуправления, контролирующих и правоохранительных органов, застройщиков, других из перечисленных выше лиц строго руководствоваться приказом Генерального прокурора Российской Федерации от 31.08.2023 № 581 «Об организации прокурорского надзора за соблюдением прав субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности», приказом Генерального прокурора Российской Федерации от 07.12.2007 № 195 «Об организации прокурорского надзора за исполнением законов, соблюдением прав и свобод человека и гражданина», а также указанием прокурора области от 08.04.2022 № 86/7 «Об особенностях осуществления прокурорского надзора в отношении субъектов предпринимательской деятельности», указанием прокурора области от 07.12.2022 № 305/7 «Об организации прокурорского надзора за исполнением законодательства органами местного самоуправления».

4.11. Исключить в надзорной деятельности факты подмены работы органов контроля. Использовать право на возбуждение административных производств в сфере долевого жилищного строительства, не относящихся к исключительной компетенции прокуратуры, только в случаях, требующих прокурорского вмешательства. О каждом таком случае незамедлительно сообщать в прокуратуру области с целью оценки бездействия органов власти, надзора и контроля регионального уровня.

4.12. В случае направления материалов прокурорских проверок для решения вопроса о возбуждении дел об административных правонарушениях в названной сфере в контролирующие органы обеспечить контроль за их реализацией, для чего организовать ведение учета таких материалов, а также принятых по ним решений. Одновременно с направлением таких материалов в обязательном порядке принимать иные предусмотренные законом меры реагирования в целях устранения нарушений законодательства, обеспечения восстановления прав граждан.

4.13. Сосредоточить усилия на устранении созданных органами местного самоуправления искусственных административных барьеров в получении юридическими лицами градостроительных планов земельных участков, разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию, разрешений на отклонение от предельных параметров строительства и другой разрешительной

документации, а также оформлении земельно-правовых отношений. На регулярной основе проверять соблюдение сетевыми организациями порядка подключения объектов капитального строительства к инженерным сетям.

В обязательном порядке давать оценку полноты и своевременности реализации органами местного самоуправления своих полномочий в области градостроительства и распоряжения земельными ресурсами.

4.14. В условиях нестабильной экономической ситуации обеспечить действенный надзор за соблюдением застройщиками обязанности по уплате отчислений в компенсационный фонд, заключению договоров страхования гражданской ответственности со страховыми организациями при выборе ими такого способа обеспечения собственных обязательств.

4.15. О каждом факте нарушения срока сдачи многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в трехдневный срок со дня получения сведений о несоблюдении условий заключенных с гражданами договоров долевого участия в строительстве жилья, соглашений (договоров) о внесении паевых взносов информировать прокуратуру области, обязательно сообщая о причинах нарушения обязательства со стороны застройщика, а также степени готовности объекта и принимаемых организацией мерах к своевременной передаче жилых помещений гражданам.

4.16. В отношении каждого объекта, срок сдачи которого нарушен, а также при наличии других оснований для проведения проверки застройщика, предусмотренных Регламентом, проверять целевое расходование средств дольщиков.

4.17. Не реже одного раза в квартал проводить проверки соблюдения судебными приставами законов при принудительном исполнении судебных решений в отношении застройщиков, в том числе по искам участников долевого строительства жилья, а также по заявлениям о возмещении ущерба, причиненного преступлениями.

4.18. Ежеквартально анализировать соблюдение требований закона о несостоятельности (банкротстве) арбитражными управляющими организаций - застройщиков, а также давать оценку законности действий (бездействия) ликвидаторов таких хозяйственных обществ.

В обязательном порядке обеспечить контроль за исполнением решений судов, вынесенных по заявлениям прокурора. Материалы об исполнении требований прокурора приобщать в наблюдательные производства.

4.19. Обеспечить действенный надзор за реализацией правовых средств восстановления прав дольщиков, включенных в реестр пострадавших граждан. В ходе надзорных мероприятий оценивать полноту и эффективность принимаемых органами власти и новыми застройщиками мер, направленных на завершение строительства «проблемных» объектов.

4.20. При выявлении нарушений в сфере долевого строительства использовать комплексный подход, исходить из приоритетности применения в каждом конкретном случае наиболее действенных мер прокурорского реагирования.

4.21. Регулярно проводить проверки исполнения Федерального закона «Об оперативно-розыскной деятельности» по выявлению, пресечению и раскрытию преступлений в сфере долевого строительства многоквартирных жилых домов, принять меры к активизации оперативно-розыскных мероприятий, в том числе направленных на предупреждение и своевременное выявление фактов неправомерного привлечения денежных средств граждан лицами, юридически не имеющими права на заключение сделок, их коррупционных связей, мошенничества.

4.22. Взять под личный контроль ход проверочных мероприятий по сообщениям указанной категории. Незамедлительно принимать меры к отмене незаконных и необоснованных постановлений следователей об отказе в возбуждении уголовного дела. В случаях выявления фактов волокиты, а также неоднократной отмены решений об отказе в возбуждении уголовного дела по одному и тому же материалу тщательно разбираться в причинах принятия таких решений на оперативных совещаниях с участием руководителей следственных органов, при наличии оснований принимать меры реагирования.

4.23. В случае согласия с постановлением следователя об отказе в возбуждении уголовного дела материалы проверок направлять в прокуратуру области не позднее 10 суток со дня его вынесения с заключением об обоснованности принятого решения.

4.24. Незамедлительно представлять в прокуратуру области копии постановлений о возбуждении уголовных дел указанной категории.

4.25. Ход расследования уголовных дел по сообщениям о преступлениях в сфере долевого строительства брать на личный контроль. Особое внимание уделять вопросам соблюдения сроков расследования уголовных дел, полноты мер по обеспечению возмещения причиненного ущерба.

4.26. В течение 30 суток со дня принятия процессуального решения о прекращении уголовного дела или приостановлении предварительного расследования представлять в прокуратуру области уголовное дело с заключением о законности процессуального решения.

4.27. По всем фактам допущенных волокиты и нарушений уголовно-процессуального закона при проведении доследственных проверок и расследовании уголовных дел в сфере долевого жилищного строительства принимать меры реагирования, добиваться привлечения допустивших их должностных лиц к дисциплинарной ответственности.

4.28. Требовать от следственных органов своевременного принятия мер по установлению имущества, подлежащего аресту, с целью возмещения причинённого преступлениями ущерба и избранию в отношении виновных лиц при наличии к тому оснований меры пресечения в виде заключения под стражу или домашнего ареста.

4.29. Организовать проведение совместных, в том числе учебных, мероприятий с органами, которые осуществляют оперативно-розыскную деятельность и предварительное расследование, с целью повышения эффективности работы по защите прав граждан, которые инвестировали денежные средства в доленое строительство жилья, выявлению и пресечению

правонарушений в сфере долевого строительства, раскрытию преступлений и расследованию уголовных дел в данной сфере.

4.30. В целях снижения социальной напряженности, повышения уровня правосознания граждан и предупреждения случаев незаконного привлечения их денежных средств для строительства жилья обеспечить информирование населения о работе прокуратуры области на анализируемом направлении, разъясняя положения законодательства.

5. Управление по надзору за исполнением федерального законодательства прокуратуры области:

5.1. Продолжить мониторинг состояния законности в сфере жилищного строительства, обеспечив принципиальную оценку своевременности и полноты реализации полномочий со стороны органов государственной власти и контроля (надзора). Результаты проделанной работы анализировать на регулярной основе, добиваясь реального устранения причин и условий, способствующих нарушениям закона.

5.2. Обеспечить ежеквартальное поступление необходимых сведений о состоянии законности в сфере многоквартирного жилищного строительства из Управления Роспотребнадзора по Кировской области, УФНС России по Кировской области, Управления Росреестра по Кировской области, ГУФССП России по Кировской области, Управления Федеральной антимонопольной службы по Кировской области, министерства строительства Кировской области и других заинтересованных ведомств. Полученную информацию в обязательном порядке систематически доводить до городских, районных, межрайонных и приравненных к ним специализированных прокуроров.

Продолжить практику использования ресурсов межведомственной рабочей группы по вопросам защиты прав граждан – участников долевого строительства при прокуратуре области для обмена оперативно значимой информацией, повышения уровня взаимодействия с правоохранительными и контролирующими ведомствами.

5.3. При проведении надзорных мероприятий особое внимание уделять законности принимаемых региональными органами государственной власти решений о включении (невключении) дольщиков, чьи права были нарушены в ходе строительства жилья, в реестр пострадавших граждан, формируемый уполномоченным органом, правовых средств по защите прав указанной категории граждан.

5.4. Повысить спрос с нижестоящих прокуроров, на регулярной основе проверяя полноту и своевременность принятия прокурорами мер по защите прав участников долевого строительства жилья.

6. Управление по надзору за следствием, дознанием и оперативно-розыскной деятельностью, а также отдел по надзору за исполнением законодательства о противодействии коррупции (в пределах компетенции):

6.1. Взять на особый контроль проведение проверок в порядке ст.ст. 144-145 УПК РФ по всем фактам нарушения прав граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов, а также расследованию уголовных дел названной категории.

6.2. Продолжить практику обсуждения на оперативных совещаниях хода проведения проверок в порядке ст. 144 УПК РФ и расследования уголовных дел о нарушениях прав физических и юридических лиц в анализируемой сфере, особое внимание уделять качеству оперативно-разыскной деятельности по преступлениям, связанным с незаконным использованием, хищением средств участников долевого строительства жилья.

7. Отдел по обеспечению участия прокуроров в гражданском и арбитражном процессе прокуратуры области совместно с управлением по надзору за исполнением федерального законодательства в каждом конкретном случае рассматривать возможность обращения в суд в интересах прав граждан-участников долевого строительства в целях восстановления их жилищных прав.

Регулярно анализировать судебную практику, в том числе других регионов Российской Федерации, в части обеспечения в судебном порядке защиты нарушенных прав обманутых дольщиков, членов ЖСК, граждан, пострадавших от банкротства организаций-застройщиков. Вырабатывать рекомендации по совершенствованию работы прокуроров в судебных стадиях гражданского и арбитражного судопроизводства по делам названной категории.

8. Уголовно-судебное управление прокуратуры области раз в полугодие анализировать практику поддержания государственного обвинения по делам данной категории, принимать меры по повышению качества работы на этом направлении. В срок до 05 февраля и 05 августа представлять информацию о результатах анализа в управление по надзору за исполнением федерального законодательства.

9. Все подразделения прокуратуры области продолжить работу по информированию граждан в средствах массовой информации о результатах надзорной деятельности в вышеуказанной сфере, разъяснению правовых положений законодательства о долевом строительстве, рисках при осуществлении строительства жилья.

10. Контроль за исполнением указания возложить на заместителей прокурора Кировской области по курируемым направлениям деятельности.

Указание направить заместителям прокурора Кировской области, старшим помощникам и помощникам прокурора Кировской области, начальникам управлений и отделов прокуратуры Кировской области, городским, районным, межрайонным и приравненным к ним специализированным прокурорам, которым довести его содержание до подчиненных работников.

Прокурор области

государственный советник
юстиции 3 класса

А.Н. Оборок