

УДК 343.8

ПРОКУРОРСКИЙ НАДЗОР ЗА ЗАКОННОСТЬЮ РАСХОДОВАНИЯ ПРИВЛЕЧЕННЫХ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ГРАЖДАН, ЯВЛЯЮЩИХСЯ УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ

Коряченцова С.И.

*Санкт-Петербургский юридический институт (филиал) Университет прокуратуры Российской Федерации***THE PRACTICE OF PROSECUTORIAL SUPERVISION OVER EXECUTION OF LAWS IN THE SPHERE OF HOUSING UTILITIES PROVIDERS**

Koryachentsova S.I.

*Saint-Petersburg Law Institute (branch) University of the Prosecutor's office of the Russian Federation***Аннотация**

В статье рассматриваются вопросы осуществления прокурорского надзора за законностью расходования денежных средств участниками долевого строительства организациями застройщиками. Приводится опыт работы органов прокуратуры по организации прокурорского надзора за законностью расходования денежных средств участников долевого строительства.

Ключевые слова: долевое строительство застройщик, участники долевого строительства, денежные средства, прокурор, прокурорский надзор.

Abstract

The article deals with the implementation of prosecutorial supervision over the legality of the expenditure of funds of participants of shared construction organizations by developers. Experience of work of bodies of Prosecutor's office on the organization of public Prosecutor's supervision of legality of an expenditure of money of participants of share construction is given.

Keywords: equity construction, the developer, investors, funds, Prosecutor, public Prosecutor's supervision.

В настоящее время проблема обеспеченности населения жильем продолжает оставаться одной из наиболее актуальных. Учитывая складывающуюся экономическую обстановку, постоянный рост цен на жилые помещения на вторичном рынке, строительство многоквартирных жилых домов на условиях долевого участия является одним из приемлемых вариантов решения жилищного вопроса.

Участившиеся случаи нарушения прав участников долевого строительства не остались без внимания органов законодательной власти. За последнее время вопросы организации долевого строительства многоквартирных жилых домов, контроля и надзора в данной сфере, трактовки договорных отношений между застройщиком и участниками строительства в достаточной степени нашли отражение и в нормативно-правовых актах федеральных органов власти, и в судебной практике.

Деятельность прокуратуры претерпевает значительные изменения, связанные с

установлением единых подходов к регламентации требований прокурора, вытекающих из его полномочий[1], определением новых приоритетов надзора, в том числе в сфере защиты прав граждан, участвующих в долевом строительстве многоквартирных домов. В связи с этим представляется необходимым регламентировать надзорные полномочия за законностью расходования привлеченных денежных средств граждан, являющихся участниками долевого строительства объектов в том числе для разъяснения порядка, тактики осуществления прокурорского надзора.

Эффективность надзорной деятельности прокурора определяется, в первую очередь, уровнем организации работы, которая непосредственно связана с качеством информационного обеспечения.

Именно хорошо налаженная аналитическая работа в прокуратуре любого звена обеспечивает эффективность управления [2]. Более того, информационно-аналитическое обеспечение относят к основным

направлениям организации и деятельности прокуратуры в самых разных сферах [3].

Сбор информации и постоянный мониторинг о состоянии законности в сфере долевого строительства на поднадзорной территории, должное взаимодействие с органами местного самоуправления, контролирующими органами, иными организациями, действующими в сфере строительства жилья, объединениями дольщиков важные элементы надзорной деятельности.

Надзирающий прокурор на системной основе изучает состояние законности, анализирует официальную информацию и статистические данные органов власти и органов местного самоуправления, касающиеся вопросов строительства многоквартирных домов.

К числу такой информации относится, в том числе:

- данные статистического отчета «Сведения об инвестиционной деятельности», формируемого Федеральной службой государственной статистики и его территориальными органами (о количестве денежных средств, вложенных в долевое строительство многоквартирных домов). В настоящее время действует форма федерального статистического наблюдения № П-2 (инвест), утвержденная приказом Росстата от 04.09.2014 № 548;

- данные Единого государственного реестра недвижимости (о зарегистрированных правах на земельные участки, объекты капитального строительства и их правообладателях; также возможно проверить факты действительного выполнения застройщиком обязанности по государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве);

- данные государственного кадастра объектов недвижимости (об учтенном недвижимом имуществе (земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях и объектах незавершенного строительства) и его правообладателях);

- реестры граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены (на территории каждого субъекта данный реестр ведет инспекция, реестр содержится в открытом доступе в сети Интернет).

В настоящее время, права граждан – участников долевого строительства регламентированы нормативными правовыми актами федеральных министерств и ве-

домств, к примеру, приказом Минстроя России от 12.08.2016 № 560/пр [4] утверждены критерии отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правил ведения реестра пострадавших граждан.

Наличие подобного реестра продиктовано необходимостью формирования единой информационной системы учета граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов на территории Российской Федерации.

При проведении проверки, необходимо обратить внимание, что отсутствие денежных средств у застройщика не является основанием для включения спорного объекта незавершенного строительства в перечень проблемных объектов [5].

В случае если контролирующим органом незаконного бездействия не допущено, правовые последствия, перечисленные в ст. 218 КАС РФ для административного истца не наступили, то в удовлетворении заявления может быть отказано [6].

Кроме того, территориальными органами прокуратуры на постоянной основе осуществляется формирование и обновление базы данных, содержащей сведения о так называемых «проблемных» домах (объектах долевого строительства, возводимых с нарушением сроков, установленных разрешениями на строительство и (или) договорами, заключенными с участниками такого строительства, и длительное время не вводимых в эксплуатацию), о гражданах, участвующих в долевом строительстве, чьи права были нарушены, о принимаемых мерах по восстановлению этих прав.

Сбор указанных сведений целесообразно осуществлять и в отношении объектов, не относящихся к числу «проблемных». Составляются паспорта строящихся объектов [7], где отражаются ключевых позиций, необходимые для осуществления надзора (сведения о застройщике, привлеченных подрядных организациях, о разрешении на строительство, проектной декларации, проекте и положительном заключении государственной экспертизы на него, правоустанавливающих документах на земельные участки, количестве заключенных договоров долевого участия, размере привлеченных средств и т.д.).

Важным источником информации о нарушениях законодательства в сфере участия в долевом строительстве многоквартирных домов являются жалобы и обращения граждан и организаций, сообщения средств массовой информации, в том числе в сети Интернет.

В рамках организованной работы по взаимодействию с общественными организациями, объединениями дольщиков, в форме участия работников прокуратуры в собраниях участников долевого строительства, выезда на проблемные жилищные объекты, организации временных выездных приемных также осуществляется сбор информации о нарушениях законодательства.

В рамках надзорных мероприятий работники прокуратуры осуществляют мониторинг Интернет-сайтов застройщиков, рекламной продукции в печатных изданиях, что позволит выявить нарушения, связанные с отсутствием у застройщика необходимой разрешительной документации.

Важным является мониторинг задолженности по налогам и сборам застройщиков, что может привести к банкротству организации, прекращению строительства домов, нарушению прав лиц, приобретающих помещения в указанных объектах.

Кроме того, важным является мониторинг соблюдения сроков ввода объектов в эксплуатацию, а также внесение изменений в правоустанавливающие документы на земельный участок, а также разрешительную документацию на строительство многоквартирных домов, в целях решения вопроса о запрете осуществлять деятельность по привлечению денежных средств граждан.

Информация о нарушениях при осуществлении долевого строительства объектов недвижимости содержится и в материалах уголовных, гражданских и арбитражных дел, исполнительных производств.

Комплексный анализ указанных источников, ориентирует работников прокуратуры на выбор конкретного объекта проверки и надлежащую организацию самой проверки исполнения законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов.

Прокурорам предоставлено право получать информацию (статистическую и иную) из различных источников. Требования прокурора, вытекающие из его полномочий, подлежат безусловному исполнению в установленный срок.

При этом следует учитывать, что с 18 марта 2017 г. указанная информация представляется по требованию прокурора безвозмездно в течение пяти рабочих дней с момента поступления требования прокурора руководителю или иному уполномоченному представителю органа (организации), а в ходе проведения проверок исполнения законов – в течение двух рабочих дней с момента предъявления требования прокурора. В требовании прокурора могут быть установлены более длительные сроки [8].

В случае если проверяемый орган (организация) в течение пяти рабочих дней уведомляет прокурора в письменной форме с изложением объективных причин о невозможности представления указанной информации в установленный срок, прокурор принимает решение об установлении нового срока для их представления.

При наличии угрозы причинения вреда жизни или здоровью граждан, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, безопасности государства, при наличии чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера необходимая информация представляется в течение суток с момента поступления требования прокурора.

Осуществление надзорных полномочий в сфере долевого строительства осуществляется органами прокуратуры на системной основе и в плановом порядке с учетом указаний Генерального прокурора Российской Федерации и задач, поставленных Президентом Российской Федерации.

В целях упорядочения и систематизации полученной информации и должного осуществления прокурорского надзора за соблюдением прав граждан, участвующих в долевом строительстве многоквартирных домов, представляется целесообразным проверить:

1. Имеет ли соответствующая организация право привлекать денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов.

Необходимо иметь в виду, что понятие застройщика дано в пункте 1 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 214-ФЗ), со-

гласно которому под застройщиком понимается юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с данным Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Особое внимание необходимо уделять соблюдению застройщиками требований закона о возможности привлечения денежных средств участников долевого строительства только после получения организацией разрешения на строительство, опубликования проектной декларации и государственной регистрации права собственности или права аренды застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства (ч. 1 ст. 3 Закона № 214-ФЗ).

2. Имеются ли у организаций-застройщиков необходимые правоустанавливающие документы на земельные участки, зарегистрированы ли они в установленном порядке.

В ряде случаев имеют место факты отращения в градостроительных планах земельных участков недостоверной информации о видах разрешенного использования данных участков, что впоследствии дает возможность застройщикам получать разрешения на строительство многоквартирных жилых домов.

В целях выявления и пресечения подобных фактов необходимо сравнивать данные о виде разрешенного использования земельного участка, содержащиеся в градостроительной документации по планировке застраиваемой территории и в правоустанавливающих документах на землю, со сведениями, включенными в градостроительный план земельного участка.

3. Получено ли застройщиком разрешение на строительство, соответствует ли оно требованиям законодательства о градостроительной деятельности, не начаты ли строительная деятельность либо привлече-

ние денежных средств граждан до получения разрешения на строительство, заключения экспертизы проектной документации и оформления правоустанавливающих документов на земельные участки.

Необходимо учитывать, что частью 5 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации на организации, осуществляющие строительство многоквартирных жилых домов, возложена обязанность заблаговременно, не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора извещение о начале таких работ.

Изучение данных проектной документации, получившей положительное заключение экспертизы, и сведений, содержащихся в разрешении на строительство, позволяет выявить факты включения в разрешительную документацию недостоверной информации о параметрах возводимого многоквартирного жилого дома (например, о площади, количестве этажей и т.д.).

4. Опубликована ли проектная декларация в средствах массовой информации и (или) в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, своевременно ли вносятся в нее изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, а также иных фактах.

Соответствующая обязанность застройщика предусмотрена статьями 19, 20 и 21 Закона № 214-ФЗ и распространяется на информацию в отношении как застройщика, так и проекта строительства.

Внушительное количество нарушений органами прокуратуры выявляется в ходе проверок сведений, включенных в проектную декларацию и информацию о застройщике, с данными, содержащимися в учредительных документах юридического лица, в проектной документации на объект строительства, в лицензии на соответствующий вид деятельности, если он подлежит лицензированию, в документах бухгалтерского учета предприятия, в правоустанавливающих документах на земельные участки, в разрешении на строительство.

По результатам принимаются решения, предусматривающие конкретные меры, направленные на повышение эффективности деятельности уполномоченных органов по пресечению правонарушений в сфере долевого строительства жилья.

5. Соответствуют ли условия договоров участия в долевом строительстве законодательству, произведена ли их государственная регистрация. Не подменяются ли договоры участия в долевом строительстве иными видами гражданско-правовых договоров (займа с вексельным обеспечением, предварительной купли-продажи, соинвестирования и т.д.).

В целях надлежащего оформления правоотношений, связанных с привлечением денежных средств дольщиков для строительства жилых домов, застройщик обязан заключить с указанными лицами договоры участия в долевом строительстве и зарегистрировать их в установленном порядке.

Договоры участия в долевом строительстве должны строго соответствовать требованиям закона и содержать в себе все существенные условия, предусмотренные ч. 4 ст. 4 Закона № 214-ФЗ.

Как показывает практика, застройщиками допускаются случаи включения в договоры таких условий, которые не только противоречат закону, но и ущемляют права участников долевого строительства (например, устанавливают различные сроки передачи объектов долевого строительства, входящих в состав многоквартирного дома, либо застройщикам предоставляются права в одностороннем порядке изменять срок сдачи жилья в эксплуатацию), что в силу требований Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» является недопустимым.

Государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве осуществляется в соответствии со статьей 48 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В данном случае необходимо учитывать, что при регистрации договора участия, заключенного с первым участником долевого строительства (по сравнению с регистрацией последующих договоров), должен быть представлен целый комплект документов, определенных частью 2 статьи 48 указанного Федерального закона.

6. Исполнена ли застройщиком обязанность по обеспечению исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве.

Соответствующая обязанность застройщика предусмотрена статьей 12.1 Закона № 214-ФЗ. Действие указанной статьи

распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, если государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется после 1 июля 2017 года. Соответственно, к правоотношениям, возникшим ранее указанной даты требования к застройщику по обеспечению исполнения обязательств по договорам долевого участия не распространяются [9].

7. Предоставляется ли застройщиком отчетность в орган, уполномоченный на осуществление контроля и надзора в области долевого строительства.

Правила предоставления такой отчетности установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 27.10.2005 № 645. Обязанность представления застройщиками отчетности установлена в целях осуществления уполномоченным органом надзорных полномочий, в том числе, в сфере строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Представление отчетности не в полном объеме лишает уполномоченный орган возможности реализовать свои полномочия по контролю, что влечет существенную угрозу охраняемым правоотношениям. При этом за непредставление указанной отчетности в установленный срок, а также за предоставление отчетности не в полном объеме или с недостоверными сведениями установлена административная ответственность по части 3 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

8. Имеют ли место факты использования застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, для целей, не связанных с таковым.

Перечень направления расходования средств, полученных застройщиком от участников долевого строительства, определен статьей 18 Закона № 214-ФЗ и является закрытым.

В отношении застройщиков, получивших разрешения на строительство до 1 июля 2018 года, действуют существенные особенности: застройщики до 1 сентября 2018 года обязаны были открыть расчетный счет в уполномоченном банке в отношении каждого разрешения на строительство, полученного до 1 июля 2018 года. Реквизиты

указанного счета должны быть указаны в проектной декларации застройщика, при этом федеральным законодателем не ограничена возможность открытия застройщиком указанных счетов в разных уполномоченных банках. Указанные расчетные счета могут быть открыты застройщиком в разное время, но до 1 сентября 2018 года.

Обязанность открытия в том же уполномоченном банке расчетных счетов технического заказчика и генерального подрядчика, взаимодействующих с застройщиком в рамках осуществления строительства, разрешение на которое получено до 1 июля 2018 года, не предусмотрена.

Федеральный закон № 214-ФЗ не ограничивает застройщика в праве использовать расчетный счет, открытый в уполномоченном банке ранее 1 июля 2018 года, для осуществления операций, если сведения о таком счете указаны в проектной декларации.

Застройщик также не ограничен в праве расторгнуть ранее заключенный с уполномоченным банком договор, закрыть расчетный счет в данном банке с учетом условий договора банковского счета и открыть расчетный счет в ином уполномоченном банке.

Таким образом, застройщик, получивший два или более разрешений на строительство до 1 июля 2018 года, вправе начать или продолжать одновременное привлечение средств граждан - участников долевого строительства объектов долевого строительства или их комплексов по каждому из таких разрешений.

Необходимо обратить внимание, что застройщик может использовать денежные средства участников для строительства объектов недвижимости в целях, указанных в ч. 1 ст. 18 Закона № 214-ФЗ, в частности на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости или возмещение затрат на их строительство (создание), возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление прав на землю для строительства, возмещение затрат на подготовку проектной документации, инженерных изысканий и необходимых экспертиз, а также совершение иных действий, направленных на строительство и техническое обеспечение объекта долевого участия.

Перечень расходов, на которые застройщик вправе расходовать денежные средства участников долевого строительства, носит исчерпывающий характер.

По своему усмотрению застройщик может расходовать только денежные средства участника долевого строительства, уплаченные по договору в счет оплаты услуг застройщика, если цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

Как правило, нецелевое использование застройщиком денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства по договору, является причиной нарушения застройщиком срока передачи объекта участнику.

Уполномоченный орган исполнительной власти должен осуществлять регулярный контроль за действиями застройщика по использованию денежных средств участников с помощью предоставляемых застройщиком ежеквартальных отчетов, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 27.10.2005 г. № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства».

Для застройщика установлена административная ответственность за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. В случае нецелевого использования застройщиком денежных средств участников организация-застройщик или ее должностные лица могут быть привлечены к административной ответственности по п. 1 ст. 14.28 КоАП РФ.

Анализ практики прокурорского надзора, свидетельствует, что для предотвращения злоупотреблений в сфере долевого строительства существующих гражданско-правовых и административных мер недостаточно, требуется применение уголовно-правового воздействия. В частности ст. 200.3 Уголовного кодекса РФ, предусматривающая уголовную ответственность за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Необходимо обратить внимание на применение эскроу-счетов при продаже квартир в новостройках. С 1 июля 2017 года вступили в силу положения, которые регу-

лируют процесс привлечения застройщиками долевых инвестиций граждан путем размещения денежных средств на специальных банковских эскроу-счетах. Применение эскроу-счетов является обязательным только в том случае, если до этого застройщик привлек от банка целевой кредит на строительство многоквартирного дома. Застройщик получает денежные средства дольщиков с эскроу-счетов только при условии завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию. Само же строительство осуществляется под контролем банка, который вправе получать сведения о денежных операциях, связанных со строительством, о контрагентах застройщика, заключенных договорах или любые иные необходимые сведения. Если застройщик не привлекал целевой кредит, он вправе не использовать эскроу-счета в процессе привлечения долевых инвестиций в жилищное строительство.

Необходимо учитывать, что договор эскроу-счета может заключаться как отдельный договор и условия о нем допускается включать в другой договор. Для открытия эскроу-счета представляются те же документы, что и для открытия других счетов (п. 4.14 Инструкции Банка России от 30.05.2014 № 153-И). Об открытии (закрытии, изменении реквизитов) эскроу-счета банк сообщает налоговому органу, указывая сведения о депоненте (п. 1.1 ст. 86 НК РФ, Письмо Минфина России от 12.04.2017 № 03-02-07/1/21741).

Арест, списание, приостановление выдачи сторонам средств со эскроу-счета не допускаются (п. 4 ст. 860.8 ГК РФ). Стороны не вправе распоряжаться средствами на счете, если не согласовано иное (п. 1 ст. 860.8 ГК РФ).

При проведении проверочных мероприятий необходимо учитывать, что банкротство застройщика не является основанием для закрытия счета и средства не могут быть списаны на другие счета (п. 1 ст. 133, п. 3 ст. 189.88 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О банкротстве»).

Представляется, что застройщик вправе направлять долевые инвестиции со своего расчетного счета для оплаты труда своих работников только при условии одновременной уплаты налогов и страховых взносов (п. 17 ч. 1 ст. 18 Закона № 214-ФЗ).

Исходя из положений пункта 17 части 1 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ денежные средства с расчетного счета застройщика могут использоваться в целях

оплаты труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования.

9. Соблюдается ли застройщиком срок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, а в случае изменения соответствующих условий договора направляется ли информация и предложения об этом; отвечает ли такая процедура требованиям ст. 8 Закона № 214-ФЗ.

Анализ материалов прокурорской практики свидетельствует о том, что реализация права подачи в интересах участников договоров участия в долевом строительстве иска в порядке гражданского судопроизводства прокурор осуществляется после признания законным и обоснованным постановления о возбуждении уголовного дела о преступлении, связанном с неисполнением застройщиком обязательств по договору участия в долевом строительстве.

10. Не создаются ли препятствия участникам долевого строительства при принятии ими решений о расторжении договоров по основаниям, предусмотренным статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, и выполняются ли застройщиком установленные обязанности по возврату денежных средств.

В данном случае органам прокуратуры целесообразно принять своевременные меры по обеспечению в досудебном производстве возможности реализации дольщиками своих прав. Так, например, важным этапом является проверка действий застройщика по регистрации права собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога.

11. Соответствует ли качество объекта долевого строительства предъявляемым требованиям (проектной документации, условиям договоров, техническим и градостроительным регламентам, требованиям санитарно-эпидемиологического и противопожарного законодательства).

12. Исполнена ли обязанность по регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства (ч. 1 ст. 16 Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

В частности, для государственной регистрации права на объект долевого строительства необходим передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства участнику (ч. 1 ст. 8 Закона № 214-ФЗ; п. 3 ч. 11 ст. 48 Закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ).

При оценке прокурорами законности расходования денежных средств участников долевого строительства важно отметить «необходимость надзорного внимания к финансовому положению застройщиков объектов долевого строительства, выяснения направлений расходования ими привлеченных средств граждан, принципиальной оценки признакам аффилированности с подрядными и проектными организациями, органами местного самоуправления [10].

В заключение следует указать, что для эффективной работы на указанном направлении необходимо при внесении представлений об устранении допущенных нарушений законов в данной сфере, протестов об отмене противоречащих законам правовых актов руководствоваться прежде всего интересами граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирного дома, так как в результате применения различных форм прокурорского реаги-

рования может быть нарушен сложный процесс строительства, увеличено время проведения строительных работ, отодвинут срок введения многоквартирного дома в эксплуатацию и т. п.

Необходимо прогнозировать и исключить возможность использования недобросовестными застройщиками приостановления строительных работ на основании внешних актов прокурорского реагирования для оправдания затягивания сроков строительства, что не способствует укреплению авторитета органов прокуратуры в обществе.

При выявлении нарушений законов в исследуемой области отношений в каждом конкретном случае необходимо ставить вопрос об ответственности виновных лиц в соответствии с требованиями гражданского, административного, уголовного законодательства. Решение вопроса об обращении в суд в интересах граждан – участников долевого строительства, чьи права нарушены, следует решать с учетом предоставленных прокурору для участия в гражданском процессе полномочий.

Список литературы

1. Постановление Конституционного Суда РФ от 17.02.2015 № 2-П: Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс»
2. Аналитическая работа прокуратуры субъекта Российской Федерации: монография / [А.Н. Ларьков и др.; рук. авт. кол. А.Н. Ларьков]; Акад. Ген. прокуратуры Рос. Федерации. – М., 2016. С. 87.
3. Зорин А.С. Основные направления совершенствования военного права в области обеспечения собственной безопасности органов военной прокуратуры в условиях чрезвычайного положения // За права военнослужащих. 2006. № 9.
4. Приказ Минстроя России от 12.08.2016 № 560/пр «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правил ведения реестра пострадавших граждан»: Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс»
5. Коряченко С.И. Методика проведения прокурорских проверок соблюдения законодательства о долевом строительстве // Бюллетень инновационных технологий. 2018. Т. 2. № 1 (5). С. 7.

6. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»: Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс»

7. Официальный сайт Генеральной прокуратуры РФ. URL: genproc.gov.ru/documents/nauka/execution/document-83280/ (дата обращения: 21.11.2018).

8. Закон о прокуратуре с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 07.03.2017 № 27-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О прокуратуре Российской Федерации»: Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс»

9. Письмо Минстроя России от 28.08.2017 № 30640-АМ/07 «О применении Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...»: Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс»

10. Заместитель Генерального прокурора Российской Федерации Юрий Гулягин провел межведомственное оперативное совещание по вопросам обеспечения законности в сфере долевого строительства домов. URL:

Сведения об авторе:

Коряченко Светлана Игоревна – старший преподаватель кафедры прокурорского надзора и участия прокурора в рассмотрении уголовных, гражданских и арбитражных дел, Санкт-Петербургский юридический институт (филиал) Университет прокуратуры Российской Федерации, e-mail: sv3833308@mail.ru

Электронный научно-практический журнал "**Бюллетень инновационных технологий**"
(ISSN 2520-2839) является сетевым средством массовой информации
регистрационный номер Эл № ФС77-73203
по вопросам публикации в Журнале обращайтесь по адресу bitjournal@yandex.ru