

Правовые механизмы, регулирующие деятельность в области долевого строительства

Уполномоченным органом по осуществлению контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости на территории Курганской области является Комитет по архитектуре и строительству Курганской области.

Основными направлениями в деятельности Комитета по архитектуре и строительству Курганской области (далее — Комитет) являются:

- обеспечение надзора за соблюдением и исполнением законодательства Российской Федерации в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курганской области;
- осуществление контроля за деятельностью организаций, привлекающих средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- предупреждение, а также выявление и принятие мер, направленных на недопущение организациями, осуществляющими строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением средств граждан, нарушений действующего законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее законодательство о долевом строительстве);
- оказание информационной, методической помощи юридическим и физическим лицам по вопросам, отнесенным к компетенции Комитета;
- систематическое обеспечение населения информацией о застройщиках, представляющих отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курганской области;
- осуществление производства по делам об административных правонарушениях при реализации полномочий по государственному контролю за соблюдением федерального законодательства о долевом строительстве;
- защита прав и законных интересов участников долевого строительства;
- работа с обращениями граждан по вопросам восстановления их законных прав и интересов при долевом строительстве жилья.

В своей деятельности Комитет руководствуется:

- Конституцией Российской Федерации;
- Гражданским кодексом Российской Федерации;
 - Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;
 - Арбитражно-процессуальным кодексом Российской Федерации;
 - Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
 - Федеральным законом от 12.07. 2011 года № 210-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и статьи 17 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства участников строительства»;
 - Федеральным законом от 21.11.1996 года № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
 - Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.10.2005 года № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства»;

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.04.2006 года № 233 «О нормативах оценки финансово устойчивости застройщика» (в ред. Постановления Правительства РФ от 16.01.2007 года № 14);

- Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 30.11.2006 года № 06-137/пз-н «Об утверждении инструкции о порядке расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика»;

- Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 12.01.2006 года № 06-2/пзн «Об утверждении методических указаний по заполнению форм ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства»;

- другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации и Курганской области.

В целях правового обеспечения механизма осуществления контроля и надзора приняты нормативные правовые акты, регламентирующие порядок исполнения государственной функции на территории Курганской области:

- постановление Правительства Курганской области от 21 февраля 2011 года №47 «Об утверждении Перечня сведений и документов представляемых лицами, осуществляющими привлечение денежных средств граждан для строительства, в уполномоченный орган исполнительной власти Курганской области, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»;

- приказ Комитета по архитектуре и строительству Курганской области от 22 апреля 2011 года № 70 «Об утверждении Административного регламента по исполнению Комитетом по архитектуре и строительству Курганской области государственной функции контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»;

- приказ Комитета по архитектуре и строительству Курганской области от 17 мая 2011 года № 74 «Об утверждении форм документов для исполнения Комитетом по архитектуре и строительству Курганской области государственной функции контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»;

- приказ Комитета по архитектуре и строительству Курганской области от 13 февраля 2012 года № 5 «Об утверждении Методических рекомендаций по заполнению и представлению застройщиками ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства».

- приказ Комитета по архитектуре и строительству Курганской области от 22 сентября 2010 года №25 «Об утверждении Перечня должностных лиц Комитета по архитектуре и строительству Курганской области, уполномоченных составлять протоколы об административных правонарушениях».

При осуществлении своих функций Комитет взаимодействует:

- с прокуратурой Курганской области - по вопросам, связанным с исполнением полномочий по осуществлению контроля за долевым участием в строительстве, привлечением к административной и уголовной ответственности, путем предоставления соответствующих отчетов и направлением ходатайств о проверке застройщиков;

- Управлением Федеральной службы судебных приставов по Курганской области — по вопросам неисполнения вынесенных постановлений путем направления соответствующих запросов;

- Управлением Федеральной антимонопольной службы по Курганской области по вопросам нарушений в области размещения рекламы путем направления соответствующих запросов.

В рамках осуществления государственной функции Комитет решает следующие задачи:

- осуществление надзора за деятельностью застройщиков по строительству объектов долевого строительства путем проведения проверок (позволяет изучить

деятельность всех застройщиков, осуществляющих деятельность в области долевого строительства на территории Курганской области, выявить факты нарушения законодательства о долевом строительстве);

проведение анализа ежеквартальной отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (позволяет оперативно получать объективную информацию о застройщиках, осуществляющих деятельность в области долевого строительства. Такая информация дает возможность выявить признаки нецелевого использования денежных средств участников долевого строительства путем анализа соблюдения . нормативов оценки финансовой устойчивости. Как следствие это ведет к снижению случаев нецелевого использования денежных средств граждан и создает предпосылки к снижению рисков неисполнения застройщиками договорных обязательств перед участниками долевого строительства)

- проведение анализа проектной декларации и изменений к ней (позволяет выявить факты нарушения законодательства о долевом строительстве, понуждает застройщиков к «прозрачности» осуществления своей деятельности, граждане получают достоверную информацию о застройщике, его финансовом состоянии, об объекте строительства);

- формирование информационной базы о застройщиках, осуществляющих свою деятельность с привлечением денежных средств граждан на территории Курганской области;

- работа с обращениями граждан, изучение фактов нарушения прав и законных интересов граждан как участников долевого строительства. Инициирование заседаний рабочей группы по оказанию содействия в защите прав и законных интересов граждан, пострадавших вследствие неисполнения обязательств по строительству жилых домов на территории Курганской области (позволяет контролировать соблюдение прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства).

В компетенцию уполномоченного органа государственной власти по осуществлению контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости на территории Курганской области входит:

- проведение проверок;

- предупреждение, а также выявление и принятие мер, направленных на недопущение застройщиками, осуществляющими строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением средств граждан, нарушений действующего законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- обращение в суд в защиту прав и законных интересов участников долевого строительства с заявлением о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

- обращение в суд в защиту прав и законных интересов участников долевого строительства с заявлением о ликвидации лица, осуществляющего привлечение денежных средств граждан для строительства, в случае неоднократного или грубого нарушения им положений законодательства о долевом строительстве.

В компетенцию уполномоченного органа государственной власти по осуществлению контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости на территории Курганской области не входит:

- осуществление строительства многоквартирных жилых домов;

- финансирование строительства многоквартирных жилых домов;

- технологическое подключение инженерной инфраструктуры;

- предоставление жилых помещений по договорам социального найма или в собственность.

Уполномоченный орган государственной власти по осуществлению контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости на территории Курганской области не отвечает по обязательствам застройщиков, осуществляющих свою деятельность с привлечением денежных средств граждан, перед гражданами, участниками долевого строительства, а равно и по обязательствам граждан перед застройщиками.