



Прокуратура Российской Федерации

ПРОКУРАТУРА
Нижегородской области

Прокуратура Советского района
г. Нижнего Новгорода

ул. Головнина, д. 36-а
г. Нижний Новгород, 603146

24.02.2015

№

2-18/15

Прокуратурой района проведена проверка по Вашему обращению о неправомерных действиях ОАО «Нижегородкапстрой» при осуществлении строительства домов №№10, 11, 14 (по генплану) в квартале улиц Ванеева – Штеменко – бульвар 60 лет Октября г.Н.Новгорода.

Установлено, что 12.01.2007 между министерством государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области и ОАО «Нижегородкапстрой» заключен договор аренды земельного участка, расположенного по адресу: г.Н.Новгород, в квартале улиц Ванеева – Штеменко – бульвар 60 лет Октября, площадью 95000 кв.м. с кадастровым номером 52:18:070256:0036.

На основании дополнительного соглашения к указанному договору срок аренды продлен до 31.12.2015.

ОАО «Нижегородкапстрой» на указанном земельном участке осуществляется строительство многоквартирных домов №10, 11, 14 (по генплану) в границах улиц Ванеева, Генерала Штеменко, бульвара 60-лет Октября г.Н.Новгорода, на строительство которых 25.12.2013, 19.02.2014 выданы разрешения на строительство.

Степень готовности дома №10 – 8%, дома №11 – 12%, дома №14 – 10%.

Срок действия разрешения на строительство жилого дома №14 в границах улиц Ванеева, Генерала Штеменко, бульвара 60-лет Октября г.Н.Новгорода продлен до 15.01.2016.

Согласно информации ОАО «Нижегородкапстрой» перенос срока ввода в эксплуатацию жилого дома №14 обусловлен сложностью технологического процесса по изготовлению панелей, применяемых в процессе строительства дома.

Установлено, что 14.03.2014 между Вами и ОАО «Нижегородкапстрой» заключен договор участия в долевом строительстве дома №14 в границах улиц Ванеева, Генерала Штеменко, бульвара 60-лет Октября г.Н.Новгорода.

В соответствии с п.п.5.1, 5.2, 5.3 названного договора датой окончания строительства считается дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Застройщик обязуется получить разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию не позднее 14.03.2015 и передать квартиру Участнику долевого строительства в порядке и сроки, установленные договором.

А 074234

Передача объектов долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи в срок не позднее 14.07.2015.

В силу ч.6 ст.5, ч.2 ст.6, ст.10 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 – Федеральный закон №214-ФЗ) в случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Таким образом, в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства, Вы вправе требовать выплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки в двойном размере.

Кроме того, Федеральный закон №214-ФЗ в ч.6 ст.5, ч.2 ст.6 предусматривает виды ответственности застройщика и участника долевого строительства за ненадлежащее исполнение обязательств по договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома, вместе с тем, п.п.10.2.1, 10.3 необоснованно предусматривают наложение на участника долевого строительства штрафных санкций, что недопустимо.

Также п.8.4 договора долевого участия в строительстве от 14.03.2014, заключенного Вами с ОАО «Нижегородкапстрой» противоречит требованиям ст.475 ГК РФ, так как ограничивает право участника долевого строительства возможностью требовать лишь устранения недостатков строительства в разумный срок.

В нарушение ч.1 ст.18 Федерального закона №214-ФЗ денежные средства, полученные на строительство домов №№10, 11, 14 (по генплану) в квартале улиц Ванеева – Штеменко – бульвар 60 лет Октября г.Н.Новгорода направлялись не только на строительство жилых домов, но и на погашение задолженности застройщика по исполнительным листам.

В связи с выявленными нарушениями прокуратурой района в отношении руководителя общества подготовлено постановление о возбуждении производства по делу об административном правонарушении предусмотренном ч.2 ст.14.8 КоАП РФ, постановление о возбуждении производства по делу об административном правонарушении предусмотренном ч.1 ст.14.28 КоАП РФ, руководителю общества подготовлено представление об устранении нарушений.

В соответствии с ч.3 ст.15.2 Федерального закона №214-ФЗ в случае, если застройщик выбрал страхование в качестве способа обеспечения исполнения своих обязательств по передаче жилого помещения по договору, он обязан довести до сведения участников долевого строительства условия страхования, а также сведения об обществе взаимного страхования или о страховой организации, которые осуществляют страхование гражданской ответственности застройщика.

Установлено, что 24.02.2014 между ООО «ИНТЕРПОЛИСТРАСТ» и ОАО «Нижегородкапстрой» заключен договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых помещений по договорам участия в долевом строительстве жилого дома №14 в границах улиц Ванеева, Генерала Штеменко, бульвара 60-лет Октября г.Н.Новгорода.

В п.11.3 договора долевого участия в строительстве от 14.03.2014, заключенного Вами с ОАО «Нижегородкапстрой» Вы подтверждаете, что до Вашего сведения доведена информация об условиях страхования, а также о Страховщике, который осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

С учетом изложенного, ОАО «Нижегородкапстрой» надлежащим образом исполнена обязанность, предусмотренная ч.3 ст.15.2 Федерального закона №214-ФЗ.

Прокурор Советского района г.Н.Новгорода не уполномочен на осуществление надзора за министерством строительства Нижегородской области, в Вашем обращении конкретных доводов о ненадлежащем выполнении своих обязанностей должностными лицами министерства не указано.

При указанных обстоятельствах оснований для принятия дополнительных мер прокурорского реагирования не имеется.

Настоящий ответ может быть обжалован Вами вышестоящему прокурору или в суд.

Заместитель прокурора
Советского района г.Н.Новгорода

М.А. Абакаров

Секретарёв А.С., 4614586