

ООО «Юг-ГарантСтрой»
Объект: г. Краснодар, ул. Уральская, 100,
по состоянию на январь 2017 года

Строительство многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Уральская, 100 (далее – объект) осуществляется ООО «Юг-ГарантСтрой» на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0403017:1372, принадлежащем застройщику на праве собственности и на основании разрешения на строительство от 15 октября 2014 года, выданного департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г. Краснодар, сроком действия до 15 февраля 2018 года.

Объект зарегистрирован в управлении государственного строительного надзора Краснодарского края (правопреемником которого является департамент) 24 октября 2014 года. ООО «Юг-ГарантСтрой» в адрес департамента в соответствии с требованиями ч. 5 ст. 52 Градостроительного кодекса РФ поступило извещение о начале строительства объекта.

В рамках осуществления государственного строительного надзора департаментом в период с января по февраль 2015 года проведена плановая проверка конструкций ниже отм. 0.000 объекта.

Информация о внесении ООО «Юг-ГарантСтрой» корректировки проектной документации (имеющей положительное заключение экспертизы) и выданного разрешения на строительство с ее учетом в департамент не поступала.

Согласно программе проверок по объекту проверка конструкций выше отм. 0.000 назначена на март 2017 года; инженерно-технического обеспечения на июнь 2017 года; итоговая проверка на июль 2017 года.

В соответствии с нормами Федерального законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о долевом строительстве) ООО «Юг-ГарантСтрой» начиная с 4 квартала 2014 года, представляет в департамент ежеквартальную отчетность застройщика по данному объекту.

В рамках осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства департаментом в сентябре - ноябре 2016 года проведены контрольные мероприятия в отношении ООО «Юг-ГарантСтрой» на предмет соблюдения требований законодательства об участии в долевом строительстве по объекту строительства. Нецелевого расходования застройщиком денежных средств участников долевого строительства не установлено.

Проверкой установлено, что задолженность участников долевого строительства по оплате заключенных договоров участия в долевом строительстве по состоянию на 30 сентября 2016 года составило 258, 9 млн. рублей.

По результатам выявленных нарушений департаментом в отношении ООО «Юг-ГарантСтрой» возбуждено административное производство по ч.3 ст. 14.28 КоАП РФ.

Первоначальный срок исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве установлен на 31 декабря 2016 года, в последующем перенесен застройщиком на 31 декабря 2017 года.

В соответствии с нормами ч. 3 ст. 6 Закона о долевом строительстве в случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

Во исполнении вышеуказанных требований Закона о долевом строительстве застройщиком в адрес участников долевого строительства направлены соответствующие уведомления.

Действующим законодательством предусмотрена гражданско-правовая ответственность застройщика за перенос срока исполнения обязательств перед участниками долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве в виде выплаты неустойки (пени) и возмещения в полном объеме причиненных убытков сверх неустойки, иной ответственности не предусмотрено.

Участник долевого строительства вправе согласиться с переносом срока исполнения обязательств по договору и подписать дополнительное соглашение, либо в случае несогласия с переносом срока в соответствии с ч. 2 ст. 6 Закона о долевом строительстве потребовать от застройщика выплаты неустойки (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

При этом в силу ст. 450 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) подписание соглашения к договору о переносе срока передачи объекта долевого строительства является правом, но не обязанностью участника долевого строительства.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 9 Закона о долевом строительстве участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи объекта на два месяца.

Согласно ст. 10 Закона о долевом строительстве, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона по договору, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Все разногласия, возникающие между участниками долевого строительства и застройщиком, по исполнению условий договора, урегулируются в претензионном порядке, в случае неурегулирования возникших разногласий в досудебном порядке, они вправе обратиться в органы судебной власти в рамках гражданского судопроизводства.

Дополнительно сообщаем, что на основании Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» полномочия по выдаче разрешений на строительство, срока продления и разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа, относятся непосредственно к компетенции администрации муниципального образования.

Если в действиях должностных лиц ООО «Юг-ГарантСтрой» участниками долевого строительства усматриваются признаки деяния, ответственность за которое предусмотрена Уголовным кодексом РФ, они вправе обратиться с соответствующим заявлением в правоохранительные органы согласно их компетенции.