

содержат никаких стимулов к развитию устойчивого и неистощимого лесного хозяйства, что способствует сокращению лесных ресурсов страны. Росту использования лесных участков для строительства зданий и объектов инфраструктуры, без учета природной ценности и общественной значимости конкретного застраиваемого участка.

АДМИНИСТРАТИВНОЕ ПРАВО, ИНФОРМАЦИОННОЕ ПРАВО, ТЕОРИЯ ПРАВООБЕСПЕЧИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ

С.Н. ПОПОВ

*аспирант второго года обучения,
ТГАМЭУП*

Научный руководитель

А.П. СУНЦОВ

*руководитель аппарата комитета по
государственному строительству
и местному самоуправлению*

Тюменской областной Думы,

*заслуженный юрист Российской Федерации,
доктор юридических наук, профессор*

ПРОБЛЕМЫ ФОРМИРОВАНИЯ ПРАВОСОЗНАНИЯ И ПРАВОВОЙ КУЛЬТУРЫ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Согласно Конституции РФ каждый имеет право на жилище, оно неприкосновенно и никто не может быть произвольно лишен его. Органам государственной власти и местного самоуправления предписано поощрять жилищное строительство, создавать условия для осуществления права на жилище. Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами (ст. 25 и 40).

Последствия финансово-экономического кризиса неодинаково проявляются в различных регионах нашей страны. Президент Российской Федерации Д.А. Медведев в своем выступлении на заседании Совета законодателей, состоявшийся 13 марта 2009 г., подчеркнул, «...сегодня мы

живем в новой реальности, и она нас обязывает к исключительно внимательным, крайне выверенным действиям, внимательному отношению к нуждам и трудностям людей, к тем вопросам, которые у них возникают. В этой ситуации необходимы активные действия...»¹. Одной из проблем на рынке недвижимости в последнее время является несвоевременная сдача жилья по договорам участия в долевом строительстве многоквартирных домов, в связи с чем в последнее время возникают многочисленные конфликты между участниками долевого строительства – физическими лицами и недобросовестными застройщиками. Застройщики нарушают порядок и условия использования денежных средств граждан в строительство жилья. Многочисленные нарушения прав граждан - участников долевого строительства повлекли за собой акции протеста, которые заключались в проведении демонстраций, митингов и иных выступлений с требованиями о защите своих жилищных прав.

В этой связи возрастает роль института административной ответственности, который во многих цивилизованных странах отнесен к одной из наиболее важных функций механизма государственного принуждения. По мнению ряда авторов, Российская Федерация в этом смысле не является исключением².

Целям такой формы преследования лиц, нарушающих установленный публичными властными структурами порядок, служит как наложение разумного, соответствующего степени общественной опасности совершенного проступка наказания на виновных лиц в рамках реализации принципа неотвратимости ответственности, так и предупреждение, привлекаемым к ответственности лицом, а также другими гражданами.

В этой связи установленную государством процедуру привлечения виновных к административной ответственности необходимо рассматривать и через призму профилактического влияния на состояние законности в той или

¹ Выступление на заседании Совета законодателей 13 марта 2009 года // http://www.kremlin.ru/appears/2009/03/13/1553_type63376type82634_213937.shtml

² См: Шальгин Б.И. Административно-правовая ответственность за правонарушения в сфере жилищных правоотношений // Жилищное право. 2008. № 8. С. 15, 30.

иной сфере общественных отношений, в том числе в области жилищных правоотношений, где государство считает целесообразным поддерживать определенный правопорядок, а также принимать меры к защите прав, свобод и законных интересов граждан.

В Федеральном законе от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», отсутствует обязанность застройщика предоставлять проектную декларацию в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство конкретного объекта. В связи с чем, указанная в них информация остается без контроля на предмет соответствия требованиям Закона.

На федеральном уровне контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости осуществляет Министерство регионального развития РФ, а также Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. На территории Тюменской области – Главное управление строительства Тюменской области. Таким образом, необходимо обязать застройщика представлять проектную декларацию и в уполномоченные контролирующие федеральные органы исполнительной власти, и в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется данное строительство.

В соответствии с частью 5 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, контролирующий орган вправе: осуществлять контроль за целевым использованием застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости; ежеквартально получать от застройщика отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении своих обязательств по договорам согласно формам и в порядке,

которые устанавливаются Правительством Российской Федерации (Постановление Правительства Российской Федерации от 27.10.2007 № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства»). Реализация этой нормы на практике близка к нулю ввиду отсутствия механизма обеспечения наступления неблагоприятных последствий для застройщиков, из-за непредставления в контролирующие органы отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

При проверке документов у застройщика, в случае выявления несоответствия отчетности (информации, указанной в формах) требованиям законодательства, в том числе и при нецелевом использовании застройщиком привлеченных денежных средств участников долевого строительства, ответственность застройщика законодательством не предусмотрена.

Федеральный законодатель пунктом 3 статьи 25 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ дополнил главу 14 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) статьей 14.28, которая посвящена установлению ответственности за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. Однако не предусмотрел ответственность за использование денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, не в соответствии с целевым назначением либо несоблюдением установленных нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика¹.

В связи со сложившейся негативной ситуацией в сфере строительства жилищного фонда на территории Российской Федерации, появлением в последнее время многочисленных конфликтов между участниками долевого строительства – физическими лицами и недобросовестными застройщиками,

¹ Постановление Тюменской областной Думы от 25.10.2007 N 353 «О внесении в Государственную думу Федерального собрания РФ проекта ФЗ «О внесении изменений в часть 2 статьи 19 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и статью 14.28 Кодекса РФ об административных правонарушениях».

существует необходимость дополнить существующую статью пунктом 4, в котором должна устанавливаться административная ответственность за использование денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору участия в долевом строительстве для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, не в соответствии с целевым назначением либо несоблюдением установленных нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика.

Статьей 40 Конституции Российской Федерации установлено, что органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. В соответствии со статьей 53 Конституции РФ государство обязано взять на себя ответственность за социальные последствия необеспечения должного правопорядка в сфере привлечения средств дольщиков для строительства жилья¹.

Таким образом, с одной стороны государство должно стремиться обеспечить должную защиту прав и финансовых интересов лиц, являющихся участниками долевого строительства, повышая тем самым правосознание и правовую культуру, как застройщиков, так и участников долевого строительства и создавать условия для преодоления юридической неграмотности участников долевого строительства, порождающей ряд негативных явлений. В том числе государству необходимо обязать застройщиков разъяснять права дольщиков в соответствии с действующим законодательством при заключении договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов. Следствием правовой неграмотности является отсутствие привычки обращения к закону и к правосудию при разрешении споров и конфликтов, стремление многих граждан решать проблемы вне правового поля².

¹ Шальгин Б.И. Административно-правовая ответственность за правонарушения в сфере жилищных правоотношений. // Жилищное право. 2006. № 11. С. 34.

² Гарагозов Д. Наследие Б.А. Кистяковского и проблемы правовой культуры в современной России // Юридический мир. 2008. № 10. С. 56.

А с другой – установление административной ответственности за нецелевое использование застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору строительства многоквартирных домов.