



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от «29» февраля 2024 года № 9/08

Об утверждении доклада о результатах правоприменительной практики по осуществлению комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области за 2023 год

В соответствии с Федеральным законом от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», Положением о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области и о признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Ленинградской области, утвержденным постановлением Правительства Ленинградской области от 06.12.2021 № 786:

1. Утвердить доклад о результатах правоприменительной практики по осуществлению комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области за 2023 год.

2. Разместить на официальном сайте комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области в сети «Интернет» доклад о результатах правоприменительной практики по осуществлению комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области за 2023 год.

Председатель комитета

А.В. Семчанков

УТВЕРЖДЕН
распоряжением комитета
государственного строительного
надзора и государственной
экспертизы Ленинградской области
от 29.02.2024 г. № 9/00

**Доклад
о результатах правоприменительной практики
по осуществлению комитетом государственного строительного надзора
и государственной экспертизы Ленинградской области
регионального государственного контроля (надзора) в области долевого
строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов
недвижимости на территории Ленинградской области за 2023 год**

Настоящий доклад подготовлен в соответствии со ст. 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», п. 5.7 Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области и о признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Ленинградской области, утвержденным постановлением Правительства Ленинградской области от 06.12.2021 № 786.

В соответствии с постановлением Правительства Ленинградской области от 22.02.2007 № 42 «О комитете государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области» комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области (далее – комитет) является отраслевым органом исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченным на осуществление на территории Ленинградской области регионального государственного строительного надзора, регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, на осуществление на территории Ленинградской области переданных Российской Федерацией полномочий в области организации и проведения государственной экспертизы проектной документации, результатов инженерных изысканий.

Предметом регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязательных

требований, установленных Федеральным законом 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» и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Организация и осуществление регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости регулируются положениями Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

Региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с Положением о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области и о признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Ленинградской области, утвержденным постановлением Правительства Ленинградской области от 06.12.2021 № 786.

Государственный контроль (надзор) осуществляется посредством проведения:

- 1) профилактических мероприятий;
- 2) контрольных (надзорных) мероприятий, в том числе мероприятий по контролю без взаимодействия с контролируруемыми лицами.

В 2023 году региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства осуществлялся с учетом особенностей, установленных постановлением Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля».

В условиях ограничений на проведение контрольных (надзорных) мероприятий с взаимодействием с юридическими лицами, установленных постановлением Правительства РФ от 10.03.2022 № 336, в 2023 году комитетом проведена 1 внеплановая выездная проверка деятельности застройщика на предмет соблюдения требований 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» и принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов Российской Федерации (по основанию, указанному в абз. 5 пп. «б» ч. 3 постановления Правительства РФ от 10.03.2022 № 336).

В целях реализации Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области на 2023 год, утвержденной распоряжением комитета № 13122022/1/ОД от 13.12.2022 комитетом проведены следующие профилактические мероприятия:

объявлено 79 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости;

проведено 29 обязательных профилактических визитов в отношении застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ;

подготовлен и размещен на официальном сайте комитета в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» доклад по итогам обобщения правоприменительной практики за 2022 год по осуществлению комитетом регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области

в рамках информирования контролируемых лиц на официальном сайте комитета в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» размещены сведения, предусмотренные ст. 46 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ;

проведено 62 консультирования по вопросам организации и осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства.

Большинство предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований объявлены по фактам выявления нарушений требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований и по фактам поступления в комитет сведений о нарушении застройщиками сроков устранения строительных недостатков (дефектов), выявленных в ходе передачи жилого помещения участнику долевого строительства, либо в ходе эксплуатации жилого помещений после его передачи участнику долевого строительства.

В течение 2023 года комитет осуществлял наблюдение за соблюдением обязательных требований посредством проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с застройщиками, в том числе, мониторинг размещения информации в Единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС), анализ ежеквартальной отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, анализ проектных деклараций с внесенными в них изменениями, проверка соответствия органов управления застройщика и его участников требованиям ст. 3.2. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

В 2023 году по итогам наблюдения за соблюдением обязательных требований проведено 361 мероприятие по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, 55 мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами по проверке застройщиков на предмет соблюдения требований ст. 3.2. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, подготовлено 73 заключения по результатам анализа ежеквартальной отчетности

застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства.

В соответствии с пунктом 9 постановления Правительства РФ от 10.03.2022 № 336, принятого в целях снижения административной нагрузки на хозяйствующие субъекты в условиях внешнего санкционного давления, должностные лица контрольного (надзорного) органа вправе принять меры по привлечению виновных лиц к административной ответственности только на основании результатов КНМ с взаимодействием с контролируемым лицом и составления акта по результатам его проведения. Таким образом, по нарушениям, выявленным в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований дела об административных правонарушениях не возбуждались.

В связи с увеличением покупательского спроса на малоэтажные жилые дома блокированной жилой застройки в 2023 году возросло число застройщиков, осуществляющих строительство таких домов и привлекающих для строительства таких домов денежные средства граждан и юридических лиц.

С 01.07.2017 требования Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ распространяются в равной степени на отношения при строительстве (создании) домов блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более в одном ряду) в случае привлечения для строительства (создания) таких домов денежных средств граждан и юридических лиц (в ред. Федерального закона от 30.12.2021 № 476-ФЗ).

По итогам 2023 года комитетом выявлены случаи несоответствия застройщиков, осуществляющих строительство малоэтажных многоквартирных жилых домов блокированной застройки требованиям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, в частности п. 1 ч. 2 ст. 3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (в ред. Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

В соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (в ред. Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации») с 30.07.2017 право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве имеет застройщик, отвечающий в том числе, но не исключительно, следующим требованиям: наличие проектной документации и положительного заключения экспертизы проектной документации.

В связи с тем, что п. 2 ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ установлено, что экспертиза не проводится в отношении проектной документации дома блокированной застройки в случае, если количество этажей

в таких домах не превышает трех, при этом количество всех домов блокированной застройки в одном ряду не превышает десяти и их строительство или реконструкция осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, застройщики малоэтажных многоквартирных жилых домов блокированной застройки ошибочно полагают, что требования п. 1 ч. 2 ст. 3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ в части получения положительного заключения экспертизы на них не распространяются.

Вместе с тем, положения Градостроительного кодекса РФ не регулируют отношения, возникающие при строительстве (создании) домов блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более в одном ряду) в случае привлечения для строительства (создания) таких домов денежных средств граждан и юридических лиц.

К указанным отношениям применяются специальные нормы Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, в связи с чем, положения п. 1 ч. 2 ст. 3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ распространяются в равной степени как на застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных жилых домов свыше 3-х этажей, так и на застройщиков, осуществляющих строительство малоэтажных многоквартирных жилых домов блокированной застройки и привлекающих для их строительства денежные средства граждан и юридических лиц.

В 2023 году комитетом в соответствии с п. 1 ч. 2.6 ст. 3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ направлено 2 уведомления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов – в связи с выявлением факта несоответствия застройщика требованиям, указанным в п.1 ч. 2 ст. 3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.