

**ДОКЛАД**  
**о результатах деятельности комитета государственного строительного**  
**надзора и государственной экспертизы Ленинградской области**  
**за 2021 год**

**1. В сфере осуществления регионального государственного**  
**строительного надзора**

В целях решения задачи по предупреждению, выявлению и пресечению допущенных нарушений законодательства о градостроительной деятельности, проектной документации в 2021 года региональный государственный строительный надзор на территории Ленинградской области осуществлялся в отношении 862 объектов капитального строительства, что на 20,6 % меньше, чем в аналогичном периоде 2020 года (847 объектов капитального строительства).

По назначению объекты, находящиеся под надзором, распределились следующим образом: 330 объектов жилищного строительства, 160 объектов культурно – бытового назначения (в том числе общественные и социальные объекты), 372 объекта производственного и складского назначения, в том числе линейные объекты.

Числовое уменьшение количества объектов происходит из-за их укрупнения при реализации проектов жилищного назначения. Зачастую в состав одного объекта капитального строительства входит несколько многоэтажных многоквартирных корпусов, здание детского дошкольного учреждения, подземный паркинг для автомобилей, встроенно-пристроенные объекты различного назначения: от медицинских центров и офисов до объектов торговли и физкультурно-оздоровительных комплексов.

За 12 месяцев 2021 года выдано 128 заключений о соответствии построенных, реконструируемых объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, за 2020 - 147 заключений.

В 2021 году выдано 1 решение об отказе в выдаче заключений о соответствии построенных, реконструируемых объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации. За 12 месяцев 2020 года комитетом было выдано 8 решений об отказе в выдаче заключений о соответствии построенных, реконструируемых объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

Всего при осуществлении регионального государственного строительного надзора департаментом государственного строительного надзора за 12 месяцев 2021 года проведено 982 проверки. В 2020 году проведено 854 проверки объектов капитального строительства.

В ходе осуществления регионального государственного строительного надзора департаментом государственного строительного надзора выдано 601

предписание об устранении нарушений при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, что на 25,5 % больше, чем за аналогичный период 2020 года (479 предписаний).

Таким образом, при проведении 601 проверки, что составляет 70 % от общего числа проверок, работниками департамента государственного строительного надзора выявлялись нарушения обязательных требований (в 2020 году нарушения были выявлены при проведении 56 % проверок). На увеличение данного показателя повлияло низкое качество принятой к реализации проектной документации и, соответственно, выполняемых строительных работ.

По результатам проведенных комитетом проверок в рамках регионального государственного строительного надзора в ходе осуществления производств по делам об административных правонарушениях в 2021 году комитетом вынесено 219 постановлений (в 2020 – 234), из них с назначением административных наказаний:

по ч.1 ст. 9.4 КоАП РФ – 122 (в 2020 – 138);

по ч.2 ст. 9.4 КоАП РФ – 73 (в 2020 – 72);

по ч.3 ст. 9.4 КоАП РФ – 6 (в 2020 – 5);

по ч. 1 ст. 9.5 КоАП РФ – 4 (в 2020 – 3);

по ч.2 ст. 9.5 КоАП РФ – 1 (в 2020 – 1);

по ч.5 ст. 9.5 КоАП РФ – 1 (в 2020 – 0).

Общая сумма наложенных комитетом штрафов (с учетом снижений по решению суда) – 25 150 000 руб. (в 2020 – 19 632 000 руб.).

За период с 2016 по 2021 годы случаев признания недействительными результатов проверок, проведенных в рамках регионального государственного строительного надзора, не зафиксировано.

Случаев нарушений требований законодательства Российской Федерации о порядке проведения проверок, по результатам выявления которых, к должностным лицам департамента государственного строительного надзора, осуществившим такие проверки, применены меры дисциплинарного или административного наказания в 2021 году не зафиксировано.

В 2021 году комитетом продолжалась работа по реализации требований законодательства о контроле за самовольными постройками; в результате проверок, проводимых комитетом, были выявлены случаи самовольного строительства. В органы местного самоуправления направлено 6 уведомлений о выявлении самовольных построек с приложением документов, подтверждающих соответствующие факты (в 2020 году - 12, в 2019 году – 11).

В 2021 году проводилась предусмотренная законодательством работа по профилактике и предупреждению нарушений юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями обязательных требований.

В рамках работы по профилактике правонарушений в 2021 году проведен семинар в режиме видеоконференцсвязи по вопросам соблюдения

обязательных требований при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства. С целью повышения градостроительной грамотности застройщиков, технических заказчиков, лиц, осуществляющих строительство, комитетом в режиме видеоконференцсвязи доведена информация о многочисленных изменениях законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Внесено 35 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям по итогам рассмотрения обращений граждан и организаций, содержащих информацию о возможных нарушениях обязательных требований, в 2020 году - 33 предостережения.

Проведенный анализ показателей осуществления регионального государственного строительного надзора свидетельствует об осуществлении данной деятельности с соблюдением требований действующего законодательства Российской Федерации, без нарушений установленного порядка осуществления надзора.

В 2021 году, с учетом объявленной пандемии коронавирусной инфекции, удалось сохранить на уровне 2020 и 2019 годов показатели эффективности деятельности по осуществлению регионального государственного строительного надзора.

Одной из главных задач в части осуществления регионального государственного строительного надзора на 2021 год являлось продолжение внедрения практики осуществления государственного строительного надзора с применением риск – ориентированного подхода, планирование проверок в зависимости от категории риска находящихся под надзором объектов капитального строительства.

Также, в связи наделением органов государственного строительного надзора полномочиями в части осуществления надзора за соблюдением требований законодательства в градостроительной сфере при строительстве (реконструкции) объектов, проектная документация которых не подлежит экспертизе, комитетом продолжалась деятельность по выявлению и пресечению самовольного строительства в соответствии с ч. 1.1 и ч. 6.2 ст. 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В 2021 году продолжена практика предупреждения нарушений обязательных требований путем проведения мероприятий по профилактике, в том числе более активно использовалось предоставленное право по объявлению предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

За 2020-2021 годы законодательство в градостроительной сфере претерпело ряд существенных изменений. Вновь понадобится определенное время на внедрение в повседневную практику уже вступивших в силу статей Градостроительного кодекса Российской Федерации и контроль за соблюдением обновленных требований законодательства застройщиками, техническими заказчиками, лицами, осуществляющими строительство.

Правительством Российской Федерации переработана система обязательных требований, соблюдение которых оценивается при осуществлении государственного и муниципального контроля (надзора). Акты с такими положениями были приняты в силу в определенные сроки, чтобы бизнес - сообщество и граждане смогли безболезненно подготовиться к внесенным изменениям. Большинство новшеств уже действуют с ноября 2020 года, а также практически весь 2021 год прошел с поэтапным внесением серьезных и глобальных изменений в сфере контрольно-надзорной деятельности.

С 01.07.2021 и 01.01.2022 года вступило в силу большинство ранее подготовленных Правительством Российской Федерации нормативных правовых актов, в том числе Федеральный закон от 31.07.2020 N 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», Постановление Правительства РФ от 01.12.2021 N 2161 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного строительного надзора, внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 июня 2021 г. N 1087 и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» и существенные изменения претерпел Градостроительный кодекс Российской Федерации в части касающейся надзорной деятельности.

В течение 2021 года проводимые комитетом документарные и выездные проверки не могли превышать период в 20 рабочих дней.

С 01.01.2022 документарная и выездная проверки уже длятся не более 10 рабочих дней. Срок для документарной проверки отсчитывается от момента, когда истребованные документы представлены проверяющим.

Единый реестр проверок, размещенный на сайте Генеральной прокуратуры Российской Федерации, на котором ранее комитетом размещалась предусмотренная законодательством информация о проведенных проверках, с 01.01.2022 заменяется единым реестром контрольных (надзорных) мероприятий.

До конца 2021 года региональные и муниципальные проверяющие могли использовать старый реестр, если нет утвержденного положения о виде контроля (надзора), принятого по новому закону.

Новый реестр аккумулирует всю информацию о проверке: кто и когда ее проводил, какие решения принял, как их исполнили, а также о привлечении к ответственности, предусмотренной законодательством.

Определены подробные правила проведения каждого мероприятия. Мероприятия различаются набором допустимых контрольно-надзорных действий. В их числе осмотр, досмотр, опрос, истребование документов, эксперимент и др. Законодатель полагает, что нововведения обеспечат бизнесу дополнительные гарантии того, что инспекторы не будут действовать произвольно.

При изучении проектной документации в ходе осуществления регионального строительного надзора при строительстве (реконструкции)

объектов капитального строительства следует отметить продолжающуюся тенденцию снижения качества данной проектной документации. К моменту завершения строительства первоначально принятые проектные решения существенно видоизменяются. В итоге, на стадии проверки построенного объекта капитального строительства, в надзорном деле хранится несколько положительных заключений экспертизы проектной документации и столько же версий проектной документации. С введением ч. ч. 3.8, 3.9, 3.10 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ количество изменений проектной документации возросло многократно.

В настоящее время первоначальная проектная документация, загруженная на сайт ЕГРЗ и имеющая положительное заключение экспертизы, существенно отличается от реальной проектной документации по которой осуществляется строительство объекта капитального строительства, особенно после того, как в нее неоднократно внесены изменения по ч. ч. 3.8, 3.9 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ, которые не грузятся в ЕГРЗ.

При осуществлении регионального строительного надзора, кроме выявления нарушений проектной документации, было выявлено множество проблем и вопросов, влияющих на качество и сроки строительства объектов капитального строительства.

При осуществлении регионального государственного строительного надзора соблюдение требований в области охраны окружающей среды и соблюдение санитарно-эпидемиологического законодательства является очень важным, так как непосредственно связано с человеком и окружающей его природной средой.

В настоящее время в развитие Федерального закона от 31.07.2020 №248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» произошло глобальное усовершенствование и обновление законодательства в области охраны окружающей среды и санитарно-эпидемиологической безопасности, продолжается кампания по «снятию административных барьеров», начала работать «регуляторная гильотина».

Произведена отменена ряда основных нормативно-правовых актов Федеральных органов исполнительной власти, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении санитарно-эпидемиологического надзора и в 2021 году вступили в силу новые санитарные правила и нормы в сфере общепита, транспорта, торговли, труда, услуг, обучения, отдыха и оздоровления детей, в результате масштабной работы были значительно сокращены, систематизированы все обязательные санитарно-эпидемиологические требования.

Изменения коснулись и законодательства об охране окружающей среды, стала обязательна постановка строительных площадок на учет в качестве объектов негативно влияющих на окружающую среду (далее -

объекты НВОС), изменена форма паспорта отхода, изменена форма журналов учета в области обращения с отходами, форма декларации о плате за негативное воздействие на окружающую среду составляется на основании нового приказа Минприроды. Областным законом Ленинградской области от 19.02.2021 № 10-оз «О регулировании отдельных вопросов в области обращения с отходами производства и потребления в Ленинградской области, о внесении изменений в областной закон «Об административных правонарушениях» установлено, что перемещение строительных отходов на территории Ленинградской области осуществляется на основании разрешения на перемещение отходов, содержащего индивидуальный идентификационный QR-код.

Основные вопросы, изложенные в обращениях граждан и поступающие на рассмотрение в сектор экологического и санитарно-эпидемиологического надзора департамента государственного строительного надзора Ленинградской области, касаются нарушения покоя и тишины граждан проживающих на территории Ленинградской области. По данному вопросу сотрудниками комитета составляется предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований. Однако нарушения на многих строительных объектах носят системный характер. И в развитие этой проблематики хочется осветить нововведения. Областным законом Ленинградской области от 08.06.2020 № 62-оз «О внесении изменения в статью 2.6 областного закона «Об административных правонарушениях» внесены изменения в областной закон 47-оз, которые устанавливают впервые на территории Ленинградской области так называемый «тихий час». При производстве ремонтных, строительных и иных хозяйственных работ, влекущих нарушение тишины и покоя, с 13 до 15 часов в любой день, в настоящее время предусмотрена административная ответственность.

Можно бесконечно перечислять нарушения, выявляемые при осуществлении регионального строительного надзора, но задача не в выявлении, а в профилактике и предупреждении нарушений, на что и направлено действующее в настоящее время законодательство.

Продолжается практика и усиливается тенденция, связанная с проектированием объектов капитального строительства без учета существующей транспортной и социальной инфраструктуры. В результате к завершенным строительством объектам капитального строительства зачастую не построены или вообще отсутствуют подъездные автомобильные дороги.

Одним из основных вопросов при строительстве традиционно является обеспечение пожарной безопасности объектов капитального строительства. Уже долгое время одной из основных проблем в данной отрасли строительства является противопожарное водоснабжение. Излишне повторять, что для ликвидации пожаров водоснабжение - одно из главных условий, а нарушения требований, установленных к организации

противопожарного водоснабжения, могут повлечь катастрофические последствия.

В настоящее время городские и сельские поселения на территории Ленинградской области располагают инженерной инфраструктурой, построенной в годы развитого социализма. В настоящее время изношенность и неудовлетворительное состояние существующих систем водоснабжения населенных пунктов, монтаж которых выполнялся 30 и более лет назад, не позволяют исполнить требования по обеспечению пожарной безопасности при строительстве объектов капитального строительства и их дальнейшей эксплуатации. К сожалению, данные системы зачастую находятся в таком состоянии, что при строительстве новых объектов капитального строительства не могут обеспечить надежное противопожарное водоснабжение, требуемое современными нормативными документами. В качестве источников водоснабжения в таких системах предусматривались водонапорные башни, резервуары небольшого объема, а нередко - непосредственно подземные скважины. Существующие сети предусматривались малых диаметров и со значительными по протяженности тупиковыми участками. Эти источники не в состоянии обеспечить современные требования к противопожарному водоснабжению вновь строящихся объектов, как по наличию необходимого запаса воды, так и по режиму водоснабжения.

Современное законодательство требует обеспечения систем противопожарного водоснабжения бесперебойной и надежной подачей воды, для чего установлены как технические, так и правовые требования. К сожалению, часто встречаются попытки сетевых организаций нарушить требования безопасности или внести заведомо недостоверные требования в документы о подключении.

В соответствии с Решением Евразийской экономической комиссии от 26.09.2017 № 125 «О переходных положениях технического регламента Евразийского экономического союза «О требованиях к средствам обеспечения пожарной безопасности и пожаротушения» (ТР ЕАЭС 043/2017) 01.07.2021 года закончился период действия сертификатов соответствия и деклараций соответствия на средства обеспечения пожарной безопасности полученные до 01.01.2020 года.

При выполнении работ (огнезащитная обработка, монтаж систем автоматической противопожарной защиты) на объектах капитального строительства встречается продукция, не имеющая сертификатов соответствия (деклараций соответствия) требованиям технического регламента Евразийского экономического союза «О требованиях к средствам обеспечения пожарной безопасности и пожаротушения» (ТР ЕАЭС 043/2017).

Еще одна из важных проблем, с которой столкнулся комитет, заключается в том, что после ввода в эксплуатацию жилого многоквартирного дома собственники встроенных помещений меняют их

функциональное назначение и эксплуатируют по назначению, не предусмотренному проектной документацией, при этом вносятся изменения в объемно-планировочные решения, пути эвакуации, системы противопожарной защиты (вплоть до их полного демонтажа). Так, имеются случаи эксплуатации помещений, предусмотренных под автостоянки и детские дошкольные учреждения, с размещением в них магазинов продовольственных и непродовольственных товаров. Такие изменения вызывают негативное отношение граждан, в том числе недоброжелательное настроение к представителям государственной власти.

Отчасти эту проблему можно решить, если законодательством будет определен орган надзора за соблюдением проектной документации и технических регламентов, который на стадии эксплуатации будет наделен полномочиями по осуществлению государственного пожарного надзора при изменении функционального назначения помещений.

В 2021 и 2022 годах особенно актуальны вопросы соблюдения санитарно-эпидемиологических требований в такое непростое время борьбы с коронавирусной инфекцией. Роспотребнадзором в целях недопущения распространения новой коронавирусной инфекции разработаны «Рекомендации по профилактике новой коронавирусной инфекции COVID-19 среди работников строительной отрасли», которые содержат информацию о проведении профилактических и дезинфекционных мероприятий по предупреждению распространения новой коронавирусной инфекции среди работников строительной отрасли.

Специалисты комитета в 2020 и 2021 годах при проведении проверок строящихся объектов капитального строительства на территории Ленинградской области неустанно вели просветительскую работу по соблюдению санитарно-эпидемиологических требований, а также регулярно отслеживали выполнение данных требований, так как строительные площадки могут стать повышенным источником опасности не только в границах строительства, но и далеко за ее пределами.

Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области в 2022 году планируется работа по усилению надзора (контроля) за соблюдением обновленных требований законодательства застройщиками, техническими заказчиками, лицами, осуществляющими строительство, а также предусмотрено проведение профилактических мероприятий, направленных на информирование, обобщение правоприменительной практики, применение мер стимулирования добросовестности, объявление предостережений, выдачу рекомендаций по соблюдению обязательных требований, осуществлению консультирования, профилактического сопровождения и иные мероприятия.



## **2. В сфере осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости, а также контроля за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов**

По состоянию на **01.01.2021** государственный контроль (надзор) с области долевого строительства на территории Ленинградской области осуществлялся в отношении 135 застройщиков, осуществляющих строительство 517 многоквартирных жилых домов, из числа которых:

- с использованием счетов эскроу - 35 застройщиков, осуществляющих строительство 137 многоквартирных жилых домов, жилой площадью 1 410 тыс.кв.м, 35 тыс. квартир;

- без счетов эскроу, по «старым правилам» - 38 застройщиков, осуществляющих строительство 178 многоквартирных жилых домов, жилой площадью 1 508 тыс.кв.м, 40 тыс. квартир;

- 202 многоквартирных жилых домов (62 застройщика) признаны «проблемными», включены в ЕРПО, в отношении них осуществляются мероприятия по завершению строительства, выплате компенсаций пострадавшим гражданам – участникам строительства.

В 2021 году отделом также осуществлялись полномочия по контролю за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, с учетом положений Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ о контроле за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости, а также за соблюдением жилищно-строительным кооперативом требований, предусмотренных частью 3 статьи 110 (за исключением последующего содержания многоквартирного дома) и статьей 123.1 Жилищного кодекса Российской Федерации. Так, в 2021 году контроль осуществлялся отделом в отношении 30 жилищно-строительных кооперативов, привлекающих средства членов кооператива для строительства 79 многоквартирных домов на территории Ленинградской области, из них 9 ЖСК являются застройщиками 47 многоквартирных домов, включенных в ЕРПО, 15 ЖСК (23 многоквартирных дома) созданы в процедуре банкротства застройщика в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ.

В рамках реализации полномочий Ленинградской области по государственному контролю (надзору) в области долевого строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости, а также

контролю за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов, в 2021 году комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области (далее – комитет) проведено внеплановых проверок в количестве – 136 (в 2020 – 47), в том числе по следующим основаниям:

- по контролю за исполнением предписаний, выданных по результатам проведенных ранее проверок – 102 (в 2020 – 11);

- по заявлениям (обращениям) физических и юридических лиц – 7 (в 2020 – 3);

- по иным основаниям (нарушение примерных графиков реализации проекта строительства) – 27 (в 2020 – 33 в связи с нарушениями в ежеквартальной отчетности).

Общее количество - внеплановых документарных проверок – 112,

- внеплановых выездных проверок – 24.

Общее количество проверок, по итогам проведения которых застройщикам выданы предписания об устранении нарушений законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости – 91 (в 2020 – 43).

По результатам проведения внеплановых проверок в 2021 году выявлены нарушения, образующие составы административных правонарушений в количестве – 107, из них:

- нарушение обязательных требований законодательства - 73,

- невыполнение предписаний органов государственного контроля – 34.

Основанием для проведения подавляющего большинства проверок послужили нарушения графиков реализации проектов строительства, выявленные в ходе анализа ежеквартальной отчетности застройщика, а также истечение срока действия исполнения предписаний об устранении нарушений законодательства в области долевого строительства, выданных контролирующим органом.

В ходе проведения комитетом внеплановых выездных проверок соблюдения требований законодательства в области долевого строительства в отношении двух застройщиков (ООО «Веда-Хаус», ООО «Авеню») выявлены факты «нецелевого» использования денежных средств участников долевого строительства, которым выданы предписания с требованием произвести возмещение денежных средств на специальный расчетный счет застройщика.

По результатам проведенных контрольно-надзорных мероприятий в отношении застройщиков можно выделить ряд основных причин, повлекших нарушение сроков завершения строительства и передачи объектов участникам долевого строительства, появление «проблемных» объектов, а также периметра потенциально проблемных, таких как:

- экономическая ситуация в стране, в том числе резкий рост цен на строительные материалы, в связи с чем, застройщику не хватило собранных денежных средств на строительство;

- недостаточное финансирование проекта, вызванное снижением спроса на объект, а также неравномерные темпы продаж и привлечения денежных средств дольщиков;

- частая смена подрядчиков (сказывается на задержке поставки материалов, техники, срыв сроков сдачи проекта в целом);

- отсутствие трудовых ресурсов, связанных, в том числе, с ограничениями, введенными в связи с новой коронавирусной инфекцией;

- недостаточная квалификация застройщика в части расчета планируемой стоимости строительства (обязательный сметный расчет стоимости строительства в составе проектной документации для застройщиков долевого жилищного строительства законодательством не предусмотрен).

Общее количество проверок, по итогам которых по фактам выявленных нарушений материалы переданы в правоохранительные органы для рассмотрения вопросов о возбуждении уголовных дел, составляет – 27 (в 2020 – 4).

3 постановления об отказе в возбуждении уголовных дел обжалуются комитетом в районных прокуратурах.

В целях защиты прав и законных интересов участников долевого строительства (как фактических, так и потенциальных) комитетом продолжается работа в части приостановления в судебном порядке деятельности застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Так, 12.04.2021 в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области комитетом подано исковое заявление о приостановлении осуществления ООО «Петрострой» деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на срок 1 год.

Решением арбитражного суда от 23.09.2021 (резолютивная часть объявлена 10.08.2021) по делу № А56-30804/2021 деятельность ООО «Петрострой», связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства/создания многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости, приостановлена на 5 месяцев. Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.01.2022 указанное решение оставлено без изменения, апелляционная жалоба ООО «Петрострой» - без удовлетворения.

Комитетом в 2021 году осуществлялась работа по выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального

закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В период с 01.01.2021 по 28.06.2021 в рамках предоставления государственной услуги по выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям законодательства об участии в долевом строительстве по результатам анализа поступивших в комитет проектных деклараций выдано 22 заключения о соответствии застройщика и проектной декларации установленным требованиям, по 30 проектным декларациям в выдаче заключения - отказано.

В соответствии с требованиями Федерального закона от 27.06.2019 № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» с 28.06.2021 полномочия контролирующего органа по выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным пунктами 1, 2 – 6, 8 части 2 статьи 3 и статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ застройщикам, осуществляющим привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу, упразднены.

В рамках предоставленных полномочий на основании ст. 8.3 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» комитет в отношении поднадзорных лиц осуществляет мероприятия по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, 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.

По результатам выполнения заданий на проведение мероприятий по контролю, осуществляемых без взаимодействия с юридическими лицами, уполномоченным должностным лицом комитета оформляется акт по результатам проведения мероприятия по контролю без взаимодействия с юридическими лицами с фиксацией выявленных нарушений.

В 2021 году отделом на основании заданий на проведение мероприятий по контролю, осуществляемых без взаимодействия с юридическими лицами, составлено:

- 470 актов по результатам проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами,

- 30 актов по результатам мероприятий по проверке соответствия застройщиков и проектных деклараций требованиям ст. 3.2. Федерального закона от 30 декабря 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»,

- 231 заключение 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 ходе мониторинга информации, размещенной в ЕИСЖС, на предмет соблюдения застройщиками требований ч. 2 ст. 3.1, ч. 4 ст. 23.3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ контролирующим органом установлено, что чаще всего застройщики допускают следующие нарушения:

1. В нарушение требований п. 7 ч. 2 ст. 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ бухгалтерская (финансовая) отчетность размещается с нарушением установленного срока. В соответствии с требованиями ч. 5 ст. 3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность застройщика подлежит обязательному аудиту. Застройщик составляет промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность на ежеквартальной основе за следующие промежуточные отчетные периоды - первый квартал, полугодие и девять месяцев. Застройщик в порядке, определенном ч. 2 ст. 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, раскрывает промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность в срок не позднее тридцати календарных дней после окончания соответствующего промежуточного отчетного периода и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторское заключение в срок не позднее ста двадцати календарных дней после окончания соответствующего отчетного года;

2. В нарушение требований п. 8 ч. 2 ст. 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ фотографии строящихся объектов, отражающие ход строительства, размещаются несвоевременно.

Согласно ч. 3.2 ст. 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ фотографии, указанные в пункте 8 части 2 настоящей статьи, подлежат размещению в ЕИСЖС ежемесячно.

Нарушение требований к порядку, составу и срокам размещения информации в ЕИСЖС не только образует состав административного правонарушения и является основанием для проведения комитетом проверки, но и влечет для застройщика негативные последствия в виде приостановления регистрационных действий органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, на основании уведомления ППК «Фонд развития территорий» (ранее - «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»).

В ходе анализа проектных деклараций, размещаемых застройщиками в ЕИСЖС, на предмет соблюдения застройщиком требований, установленных ч. 4 ст. 19 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, установлено, что наиболее распространенной ошибкой застройщиков является нарушение сроков внесения изменений, касающихся сведений о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату (п. 6. ч. 1 ст. 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ), а также изменений, касающихся сведений о количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием, в том числе, количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу (п. 11.2 ч. 1 ст. 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ), в проектную декларацию.

Опубликование в средствах массовой информации и (или) размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования застройщиком проектной декларации (в том числе вносимых в нее изменений), содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, предоставление застройщиком неполной и (или) недостоверной информации, опубликование, размещение или предоставление которой предусмотрено законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно нарушение сроков опубликования и (или) размещения проектной декларации либо вносимых в нее изменений образует состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ.

Основные нарушения, выявляемые в ходе анализа ежеквартальной отчетности застройщика, связаны с неполным составом представляемой отчетности, отсутствием справок, содержащих информацию о целях расходования денежных средств со ссылками на пункты части 1 статьи 18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, справок с указанием причин ненадлежащего исполнения обязательств при наличии неисполненных (просроченных) обязательств по договорам, некорректным расчетом нормативов финансовой устойчивости.

Отсутствие в составе ежеквартальной отчетности перечисленных справок, а также представление отчетности, содержащей недостоверные сведения, образует состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ.

По результатам проведенных комитетом проверок, а также мероприятий без взаимодействия с юридическими лицами в рамках государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости в ходе осуществления производств по делам об административных

правонарушениях в 2021 году комитетом вынесено 347 постановлений (в 2020 – 260), из них с назначением административных наказаний:

- по ч.1 ст. 14.28 КоАП РФ – 5 (в 2020 – 13);
- по ч.2 ст. 14.28 КоАП РФ – 95 (в 2020 – 23);
- по ч.3 ст. 14.28 КоАП РФ – 139 (в 2020 – 66);
- по ч. 4 ст. 14.28 КоАП РФ – 2 (в 2020 – 14);
- по ч.1 ст. 13.19.3 КоАП РФ – 25 (в 2020 – 75);
- по ч.2 ст. 13.19.3 КоАП РФ – 4 (в 2020 – 14);
- по ч.4 ст. 19.5 КоАП РФ – 22 (в 2020 – 29).

Общая сумма наложенных комитетом штрафов (с учетом снижений по решению суда) – 18 324 000 руб. (в 2020 – 12 936 250 руб.).

Следует отметить, что механическое увеличение санкций не может само по себе служить эффективной мерой сдерживания роста числа административных правонарушений. Установление чрезмерно высоких размеров административных штрафов может повлечь невозможность исполнения административного наказания по объективным причинам. В связи с этим основными средствами повышения эффективности противодействия совершению противоправных действий (бездействия) представляются профилактические, социальные и иные меры, одновременно с обеспечением реализации принципа неотвратимости наказания. Таким образом, при выборе вида наказания и меры ответственности за совершение административного правонарушения должностные лица комитета руководствовались положениями КоАП РФ: учитывались смягчающие и отягчающие административную ответственность обстоятельства, а также возможность замены административного штрафа предупреждением.

Основными причинами нарушений обязательных требований, установленных законодательством о долевом строительстве многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости, являются:

1. Проблемы технического характера (изменения в части работы в личном кабинете застройщика в ЕИСЖС, и, как следствие, нарушение сроков размещения информации в ЕИСЖС);
2. Окончание срока действия разрешения на строительство многоквартирного дома и(или) иного объекта недвижимости, на основании которого осуществляется строительство объекта;
3. Предоставление не в полном объеме, сокрытие застройщиком информации о ходе строительства объекта.

В соответствии с требованиями Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» в целях предупреждения нарушений юридическими лицами обязательных требований в области долевого строительства, устранения причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований, отделом государственного контроля

(надзора) в области долевого строительства осуществляются мероприятия по профилактике нарушений таких требований.

В 2021 году в целях профилактики нарушений обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, сотрудниками отдела государственного контроля (надзора) в области долевого строительства комитета:

- обеспечено размещение на официальном сайте комитета в сети «Интернет» перечня нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом государственного контроля (надзора) в области долевого строительства;

- в постоянном режиме осуществляется информирование юридических лиц по вопросам соблюдения обязательных требований в области долевого строительства посредством направления разъяснительных писем, размещения информационных материалов на сайте комитета в сети «Интернет»;

- подготовлено и выдано 33 предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве;

- обеспечено размещение на официальном сайте комитета в сети «Интернет», в Едином реестре проверок, в ЕИСЖС информации о проведенных проверках деятельности юридических лиц, связанной с привлечением денежных средств участников строительства для строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости, а также сведений о вступивших в законную силу постановлениях контролирующего органа о привлечении застройщика, его должностных лиц к административной ответственности за нарушение обязательных требований в области долевого строительства.

Профилактические мероприятия осуществляются в целях стимулирования добросовестного соблюдения обязательных требований застройщиками и являются приоритетными по отношению к проведению контрольных (надзорных) мероприятий.

В мае 2021 года проведены мероприятия по профилактике нарушений обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства, путем размещения на сайте комитета обобщающей правоприменительной практики в области долевого строительства.

В рамках взаимодействия с публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» (далее – Фонд) комитетом на ежемесячной основе осуществляются мероприятия, направленные на оценку рисков возникновения новых проблемных объектов и осуществление превентивных мер по недопущению включения объектов в Единый реестр проблемных объектов (далее – ЕРПО), путем формирования



списков объектов с распределением по категориям уровня риска в зависимости от оценки вероятности включения в ЕРПО, по результатам мониторинга соблюдения застройщиками графиков строительных работ, анализа нормативов финансовой устойчивости деятельности застройщиков, соблюдения сроков передачи жилых помещений, установленных договорами участия в долевом строительстве, сбора сведений о результатах контрольно-надзорных мероприятий, проведенных в рамках государственного строительного надзора.

На ежеквартальной основе, начиная с 1 квартала 2021 года, между Фондом и комитетом осуществляется сверка объектов капитального строительства, строящихся на территории Ленинградской области с нарушением сроков, а также с наличием рисков признания застройщика несостоятельным (банкротом). Объекты с высокой и средней степенью риска признания их проблемными и включения в ЕРПО выделены в периметр потенциально проблемных объектов, находятся на особом контроле Правительства Ленинградской области и комитета.

С целью недопущения включения объектов в ЕРПО из периметра потенциально проблемных объектов комитетом осуществляются следующие мероприятия:

- оказание организационной, консультационной помощи застройщикам;

- организация и проведение совещаний, в том числе, в продолжение контроля за исполнением рекомендаций, данных на заседаниях межведомственной рабочей группы на базе прокуратуры Ленинградской области;

- организация и проведение выездных совещаний в ресурсоснабжающих организациях с целью разрешения вопросов о технологическом присоединении объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, на строительных объектах с целью оценки строительной готовности, наличия всех необходимых ресурсов (рабочая сила, строительные техника и материалы), в том числе, в отношении малоэтажных домов;

- на особом контроле находятся сроки рассмотрения поступивших в адрес комитета извещений об окончании этапов строительства, завершении строительства для оперативной организации проведения проверок в рамках регионального государственного строительного надзора, а также заявлений на выдачу разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- контроль актуализации застройщиками информации о сроках завершения строительства и передачи объектов долевого строительства, размещенной в проектных декларациях, при наличии сведений о заключенных дополнительных соглашениях к договорам участия в долевом строительстве, устанавливающих новые сроки.

9 сентября 2021 года по итогам совещания по вопросам защиты прав граждан – участников долевого строительства Губернатором Ленинградской

области даны поручения комитету о продолжении мониторинга потенциально проблемных объектов на территории Ленинградской области с высоким и средним риском, с целью недопущения попадания этих объектов в Единый реестр проблемных объектов, и осуществлении мероприятий по уменьшению рисков попадания потенциально проблемных объектов в Единый реестр проблемных объектов.

Во исполнение указанных поручений в 3 квартале 2021 года по результатам мониторинга информации, размещенной в ЕИСЖС, а также с учетом рассмотрения Арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области заявлений о признании застройщика несостоятельным (банкротом) сформирован перечень потенциально проблемных объектов на территории Ленинградской области из 72 объектов, строительство которых осуществлялось 18 застройщиками. По результатам мероприятий, проведенных комитетом, по состоянию на 30.12.2021 количество потенциально проблемных объектов на территории Ленинградской области уменьшено до 20 объектов (13 застройщиков).

Всего в течение 2021 года введено в эксплуатацию 84 потенциально проблемных многоквартирных жилых дома.

Задачи на 2022 год:

- оценка рисков возникновения новых «проблемных» объектов и осуществление превентивных мер по недопущению включения объектов в Единый реестр проблемных объектов;
- снижение количества пострадавших участников долевого строительства многоквартирных жилых домов, расположенных на территории Ленинградской области;
- защита прав граждан, вложивших денежные средства в долевое строительство, путем осуществления регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью застройщиков;
- продолжение работы по решению проблем участников долевого строительства, пострадавших от действий «недобросовестных» застройщиков.

**3. В сфере осуществления выдачи разрешений на строительство,  
разрешений на ввод объектов в эксплуатацию и  
градостроительных планов земельных участков**

**В сфере выдачи разрешений на строительство:**

<b>Наименование показателя</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Количество выданных разрешений на строительство – всего (шт.)	138	133
из них:		
- разрешений на строительство многоквартирных домов (шт.):	48	24
Кол-во жилых домов (шт.)	88	46
Кол-во квартир (шт.)	26150	8138
Общей площадью (кв.м.)	1833314,79	569013,12
- разрешений на строительство социальных объектов (шт.)	21	27
в том числе:	2	8
Дошкольных образовательных учреждений (шт.)		
Школ (шт.)	7	4
Спортивных учреждений (шт.)	6	5
Медицинских учреждений (шт.)	6	5
- разрешений на строительство производственных объектов (шт.)	49	45
- разрешений на строительство объектов торговли	4	8
Количество решений об отказе в выдаче разрешений на строительство (шт.)	280	227

Количество продленных разрешений на строительство (шт.)	246	180
Количество решений об отказе в продлении разрешений на строительство (шт.)	50	31
Количество решений о внесении изменений в разрешения на строительство (шт.)	132	100
Количество решений об отказе во внесении изменений в разрешения на строительство (шт.)	91	117
Количество распоряжений об отмене разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию (шт.)	3	5

**В сфере выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию:**

<b>Наименование показателя</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Количество выданных разрешений на ввод объектов в эксплуатацию – всего (шт.)	146	113
из них:		
- разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов (шт.)	72	58
Кол-во жилых домов (шт.)	105	132
Кол-во квартир (шт.)	26000	25105
Общей площадью (кв.м.)	1833062,7	1706726,62
- разрешений на ввод в эксплуатацию социальных объектов (шт.)	22	21

в том числе:	8	6
Дошкольных образовательных учреждений (шт.)		
Школы (шт.)	8	9
Спортивных учреждений (шт.)	5	3
Медицинских учреждений (шт.)	1	3
- разрешений на ввод в эксплуатацию производственных объектов (шт.)	36	21
- разрешений на ввод в эксплуатацию объектов торговли	7	6
Количество решений об отказе в выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию (шт.)	234	207
Количество распоряжений о внесении изменений в разрешения на ввод объектов в эксплуатацию (шт.)	3	12
Количество решений об отказе во внесении изменений в разрешения на ввод объектов в эксплуатацию (шт.)	-	1

#### 4. В сфере осуществления нормотворческой деятельности

В 2021 году комитетом разработаны проекты следующих правовых актов Ленинградской области:

постановление Правительства Ленинградской области от 21.01.2021 № 16 «О внесении изменения в постановление Правительства Ленинградской области от 22 февраля 2007 года № 42 «О комитете государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области»;

постановление Правительства Ленинградской области от 16.06.2021 № 372 «О внесении изменений в отдельные постановления Правительства Ленинградской области»;

постановление Правительства Ленинградской области от 06.12.2021 № 786 «Об утверждении 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»;

постановление Правительства Ленинградской области от 09.12.2021 № 797 «О внесении изменений в постановление Правительства Ленинградской области от 22 февраля 2007 года № 42 «О комитете государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области»;

постановление Правительства Ленинградской области от 09.12.2021 № 799 «Об утверждении Положения о региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, на территории Ленинградской области»;

постановление Правительства Ленинградской области от 27.12.2021 № 879 «Об утверждении Положения о региональном государственном строительном надзоре на территории Ленинградской области».

постановление Губернатора Ленинградской области от 08.09.2021 № 81-пг «Об образовании межведомственной рабочей группы по вопросам получения на территории Ленинградской области разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию»;

распоряжение Губернатора Ленинградской области от 01.10.2021 № 976-рг «Об утверждении состава межведомственной рабочей группы по вопросам получения на территории Ленинградской области разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию».

В 2021 году комитетом принято 15 приказов (в 2020 году 24 приказа):

приказ комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 28.01.2021 N 1 «О

распределении подведомственных комитету государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области государственных учреждений по группам по оплате труда руководителей и установлении коэффициентов масштаба управления на 2021 год»;

приказ комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 18.03.2021 № 2 «О признании утратившим силу приказа комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 23.08.2018 № 5 «Об утверждении положения о порядке регистрации градостроительных планов земельных участков»;

приказ комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 06.04.2021 № 3 «Об утверждении Порядка проведения мониторинга качества финансового менеджмента в отношении администратора бюджетных средств, подведомственного комитету государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области»;

приказ комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 08.04.2021 № 4 «О внесении изменений в приказ комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 05 июня 2019 года № 12 «Об утверждении административного регламента предоставления комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области государственной услуги по выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию»;

приказ комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 08.04.2021 № 5 «Об утверждении порядка оформления и содержания заданий на проведение мероприятий по контролю без взаимодействия с застройщиками при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области и порядка оформления результатов мероприятий по контролю без взаимодействия с застройщиками при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области»;

приказ комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 31.05.2021 № 6 «О внесении изменений в приказ комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 18 апреля 2019 года № 5 «Об утверждении административного регламента предоставления комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области государственной услуги по выдаче разрешений на строительство»;

приказ комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 31.05.2021 № 7 «Об утверждении административного регламента исполнения комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области государственной функции по осуществлению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области»;

приказ комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 17.06.2021 № 8 «Об утверждении Порядка составления, ведения и утверждения бюджетных смет комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области и подведомственного комитету казенного учреждения»;

приказ комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 25.06.2021 № 9 «О внесении изменений в приказ комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 16 апреля 2019 года № 4 «Об утверждении административного регламента предоставления государственной услуги по признанию гражданина пострадавшим участником долевого строительства многоквартирного дома, нуждающимся в поддержке, и включению в реестр пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, нуждающихся в поддержке на территории Ленинградской области»»;

приказ комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 29.06.2021 № 10 «О внесении изменений в приказ комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 4 октября 2010 года № 3 «Об установлении перечня сведений и(или) документов, которые необходимы для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости, представляемых в орган, осуществляющий указанный государственный контроль (надзор), лицом, деятельность которого связана с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости»;

приказ комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 10.08.2021 № 11 «О признании утратившим силу приказа комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 14 мая 2019 года № 7 «Об утверждении квалификационных требований, предъявляемых к кандидатам на замещение вакантной должности руководителя подведомственного комитету государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской



области государственного автономного учреждения «Управление государственной экспертизы Ленинградской области», и перечня документов, предоставляемых кандидатами на замещение вакантной должности руководителя подведомственного комитету государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области государственного автономного учреждения «Управление государственной экспертизы Ленинградской области»;

приказ комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 01.09.2021 № 12 «О внесении изменений в приказ комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 05 июня 2019 года № 12 «Об утверждении административного регламента предоставления комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области государственной услуги по выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию»»;

приказ комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 27.10.2021 № 13 «О внесении изменений в приказ комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 31 июля 2020 года № 15 «О порядке установления стимулирующих выплат руководителю государственного автономного учреждения «Управление государственной экспертизы Ленинградской области», подведомственного комитету государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области, о критериях и показателях эффективности и результативности деятельности государственного автономного учреждения «Управление государственной экспертизы Ленинградской области» и его руководителя, и об отдельных вопросах назначения ему выплат»;

приказ комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 16.12.2021 № 14 «О внесении изменений в отдельные приказы комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области»;

приказ комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 30.12.2021 № 15 «О признании утратившими силу отдельных приказов комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области».

**5. В сфере осуществления переданных Российской Федерацией полномочий в области организации и проведения государственной экспертизы проектной документации, результатов инженерных изысканий**

**Об итогах работы  
государственного автономного учреждения  
«Управление государственной экспертизы Ленинградской области»  
в 2021 году**

**Общие показатели**

По итогам работы ГАУ «Леноблгосэкспертиза» в 2021 году было рассмотрено 1185 комплектов документации. Из них:

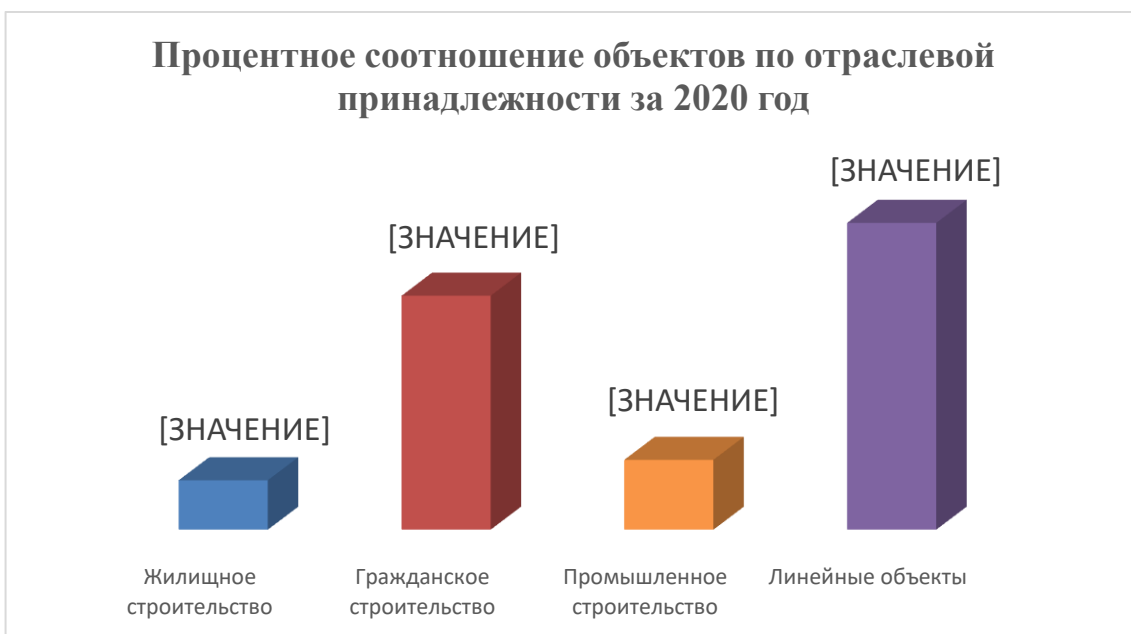
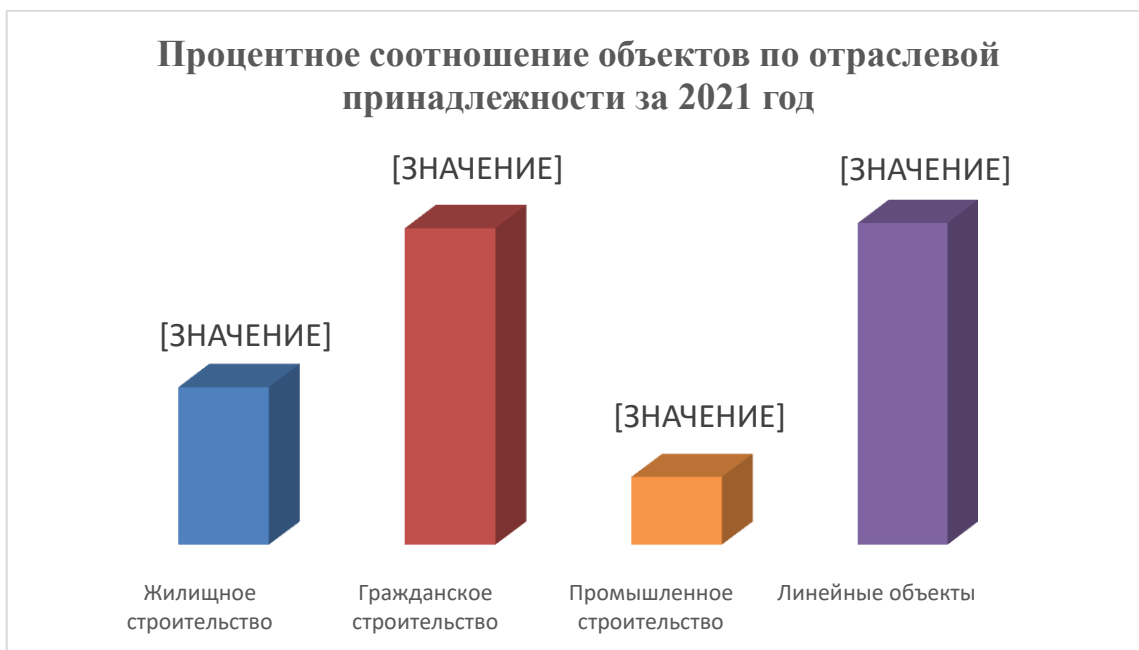
- По результатам проведения государственной экспертизы проектной документации в части оценки соответствия проектной документации и(или) результатов инженерных изысканий, проверки достоверности определения сметной стоимости выдано 541 заключение, в том числе:
  - ✓ Государственная экспертиза проектной документации и(или) результатов инженерных изысканий – 231 заключение;
  - ✓ Государственная экспертиза по результатам оценки соответствия в рамках экспертного сопровождения – 38 заключений;
  - ✓ Государственная экспертиза в части проведения проверки достоверности определения сметной стоимости – 272 заключения;
- По результатам проведения проверки достоверности определения сметной стоимости в части корректировки цены контракта в связи с ростом стоимости строительных ресурсов – 5 заключений;
- По результатам проведения проверки сметной документации – 643 заключений, в т.ч. из них 587 заключений по газопроводам-вводам.

Все заключения государственной экспертизы выдавались строго в соответствии с требованиями к регистрации заключений государственной экспертизы через Государственную информационную систему «Единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства», введенную в действие положениями статьи 50.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

По видам объектов выданные заключения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий в 2021 году распределяется следующим образом:

- **Объекты жилищного строительства – 99 заключений** (41 заключение в 2020 году);

- **Объекты гражданского строительства – 198 заключения** (193 заключения в 2020 году);
- **Объекты промышленного назначения – 43 заключения** (58 заключений в 2020 году);
- **Линейные объекты – 201 заключение** (253 заключения в 2020 году).



В 2021 году общая заявленная сметная стоимость объектов, в отношении которых проведена государственная экспертиза проектной документации в части проверки достоверности определения сметной

стоимости составила 71 млрд. 055 млн. руб. (37 млрд. 482 млн. руб. в 2020 году).

Важно отметить, что несколько лет подряд стабильно сохраняется высокий показатель количества положительных заключений. В 2021 году их количество составило 91% от общего числа выданных заключений.

### **Кадровая политика**

ГАУ «Леноблгосэкспертиза» уделяет большое внимание повышению квалификации государственных экспертов, формированию эффективного кадрового резерва.

Сотрудники регулярно посещают различные тренинги, семинары и курсы повышения квалификации, программы второго высшего образования.

На данный момент в ГАУ «Леноблгосэкспертиза» аттестованы на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий **44 специалиста**, которыми получено **52 аттестата** по различным видам деятельности.

### **Итоги обмена положительным опытом проектирования и строительства путем организации и проведения семинаров и конференций**

По традиции специалисты ГАУ «Леноблгосэкспертиза» принимают участие и выступают с докладами на семинарах и круглых столах, рассчитанных на представителей проектных организаций и служб заказчика строительных компаний, представителей муниципальных образований, а также естественных монополистов, с целью повышения уровня проектирования в регионе.

В 2021 году ГАУ «Леноблгосэкспертиза» в формате видеоконференции были организованы 2 семинара на тему: «Актуальные вопросы организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий», в которых приняли участие представители муниципальных образований, застройщики и проектировщики.

### **Развитие электронного взаимодействия с заказчиками**

Следуя по пути цифровой трансформации института строительной экспертизы ГАУ «Леноблгосэкспертиза», выполнило следующие мероприятия.

Учреждением осуществлен переход к формированию заключений экспертизы в формате электронного документа в соответствии с размещенной на сайте Минстроя России XML-схемой.

ГАУ «Леноблгосэкспертиза» в рамках соглашения с ФАУ «Главгосэкспертиза России» приняло участие в программе пилотных

испытаний по использованию облачной инфраструктуры Единой цифровой платформы экспертизы (ЕЦПЭ) в тестовом режиме. По результатам успешно проведенных испытаний ЕЦПЭ и в соответствии с поручением Правительства Российской Федерации ГАУ «Леноблгосэкспертиза» перешло на оказание услуг государственной экспертизы с использованием ЕЦПЭ.

Представители учреждения вошли в состав рабочей группы представителей Региональных экспертных организаций для обеспечения коллегиального рассмотрения потребностей функциональных заказчиков, получаемых в виде обратной связи в рамках эксплуатации ЕЦПЭ, и формирования Дорожной карты развития ЕЦПЭ.

В 2022 году будет продолжено активное участие в цифровой трансформации строительной отрасли при предоставлении государственных услуг и исполнению государственных функций за счет использования данных в электронном виде и внедрения информационных технологий в деятельность учреждения.

### **Участие в профессиональных объединениях**

ГАУ «Леноблгосэкспертиза» принимает участие в деятельности профессиональных объединений. Учреждение входит в состав крупнейшего объединения строительной отрасли Ленинградской области – Союз строительных организаций Ленинградской области.

Также ГАУ «Леноблгосэкспертиза» входит в Ассоциацию экспертиз строительных проектов, которая объединяет учреждения государственной экспертизы субъектов РФ. В рамках коллективного договора страхования гражданской ответственности членов Ассоциации деятельность ГАУ «Леноблгосэкспертиза» застрахована на 5 миллионов рублей.

## **6. Об итогах работы государственного казенного учреждения Ленинградской области «Управление долевого строительства Ленинградской области» в 2021 году**

30.12.2021 утвержден план-график («дорожная карта») по осуществлению мер по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Ленинградской области, включенных в единый реестр проблемных объектов, предусмотренный частью 1.1 статьи 23.1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в который включено 60 застройщиков (в 2020 – 62 застройщика), 234 объекта незавершенного строительства (233 многоквартирных дома и 1 автостоянка) (в 2020 году - 202),

общее количество граждан - участников строительства, имеющих требования к застройщику о передачи помещений – 20 989.

На 24.01.2022 в Единый Реестр проблемных объектов (далее – ЕРПО) включены 218 объектов незавершенного строительства жилой площадью 1 313 705,64 кв. м (217 многоквартирных домов и 1 автостоянка), общее количество граждан – участников строительства, имеющих требования к застройщику о передаче помещений – 19 150. В течение 2021 года 65 объектов были включены в ЕРПО (более 6 000 граждан – участников строительства) в связи нарушением застройщиками сроков завершения строительства, а также введением в отношении застройщиков процедуры банкротства с применением § 7 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ. Указанные 65 объектов включают в себя 11 объектов застройщика «Петрострой» (более 4 500 требований граждан – участников строительства), 38 объектов «ИСК «Константа» (7 объектов - 12 граждан в реестре требований на жилые помещения и 31 объект – отсутствуют требования граждан – участников строительства), а также ещё 16 объектов, включающие более 1 500 требований граждан – участников строительства. Все эти объекты возводились без эскроу-счетов и в соответствии со старой редакцией ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004.

В целях информирования пострадавших граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, о планируемых мероприятиях, предусматривающих осуществление мер законодательного, организационного и финансового характера, указанный план-график («дорожная карта») размещен на официальном сайте комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области (далее - Комитет), уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, по электронному адресу: <http://expert.lenobl.ru>, а также на официальном сайте Учреждения по электронному адресу: <http://www.udsllo.ru>. Информирование пострадавших граждан о ходе выполнения указанного плана-графика («дорожной карты») осуществляется ежеквартально путем актуализации содержащихся в нем сведений.

Для снятия социальной напряженности пострадавших граждан – участников строительства, а также в целях быстрого и эффективного завершения строительства ряда объектов капитального строительства, которые

строятся со значительным нарушением первоначально установленного срока ввода в эксплуатацию, созданы рабочие группы (штабы) по вопросам завершения строительства «проблемных» многоквартирных домов.

Заседания рабочих групп организуются сотрудниками подведомственного комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области государственного казенного учреждения Ленинградской области «Управление долевого строительства Ленинградской области» (далее – ГКУ ЛО «УДС ЛО»). Заседания временных рабочих групп проводятся ежемесячно под председательством заместителя Председателя Правительства Ленинградской области по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству с участием депутатов Законодательного собрания Ленинградской области, представителей администраций муниципальных образований Ленинградской области, застройщиков и инициативных групп граждан – участников строительства.

Всего за 2021 год сотрудниками Учреждения организовано проведение более 150 заседаний временных рабочих групп (штабов), совещаний в Правительстве Ленинградской области, выездных совещаний, а также личных приемов граждан по вопросам завершения строительства проблемных объектов.

За период с 11.01.2021 сотрудники Учреждения приняли участие более чем в 100 судебных заседаниях в рамках дел о банкротстве застройщиков, в том числе, включенных в план-график («дорожную карту»), с участием сотрудников Учреждения применены правила параграфа 7 Федерального закона № 127-ФЗ «О банкротстве»:

ООО «Стройлес» (22.01.2021 введена процедура банкротства), ЖСК «Муринское-1», ООО «Альтаир-Инвест» (29.11.2021 производство по делу прекращено), ООО «Норманн ЛО», ЗАО «Петро-Инвест», ООО «ЖК «Ванино», ООО «ОНИКС» (28.01.2021 введена процедура банкротства), ООО «НеВАльянсСтрой», ЖСК «Черничная Поляна 11» (22.06.2021 введена процедура банкротства), ЖСК «Черничная Поляна 9» (05.07.2021 введена процедура банкротства), ЖСК «Румболово-Сити» (19.02.2021 введена процедура банкротства), ООО «СУ ЛенОблСтрой-Т» (01.02.2021 введена процедура банкротства), ООО «Авеню», ЖСК «Черничная Поляна 10» (02.07.2021 введена процедура банкротства), ООО «Шлиссельбург», ООО «ЛенОблСтрой», ООО «Финнранта Строй», ООО «Невское наследие» (12.04.2021 введена процедура банкротства), ООО «Демидовский парк», ООО «Норманн-Запад», ООО «Константа Девелопмент», ООО «Петрострой», ООО «Элемент-бетон», ООО «СК «Промсервис» (18.06.2021 введена процедура банкротства), ООО «КомфортСтрой» (10.08.2021 введена процедура

банкротства), АО «ГлавСтройКомплекс», ООО «ЛЕКС», ЖСК «Кирккоярви 1,2», ЖСК «Город Детства 1» (01.09.2021 введена процедура банкротства), ЖСК «Город Детства 2» (31.08.2021 введена процедура банкротства), ЖСК «Город Детства 4» (06.10.2021 введена процедура банкротства), ЖСК «Город Детства 3» (22.10.2021 введена процедура банкротства), ЖСК «Город Детства 5» (24.09.2021 введена процедура банкротства), ООО «Гринвич» (28.07.2021 введена процедура банкротства), ООО «Квартал», ООО «Петрострой-Мурино», АО «ГлавСтройКомплекс», ООО «С.С.Р» (16.12.2021 введена процедура банкротства), ООО «СК «Дальпитерстрой», ООО «Петрострой».

В целях исполнения государственных полномочий в сфере защиты прав пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области, в рамках проведения личных приемов, руководителем государственного казенного учреждения Ленинградской области «Управление долевого строительства Ленинградской области» осуществляется информирование граждан (потенциальных участников долевого строительства, членов жилищно-строительных кооперативов) по вопросам, относящимся к компетенции учреждения, а также посредством рассмотрения обращений таких граждан в порядке, установленном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

В соответствии с Положением о порядке личного приема граждан и представителей юридических лиц в государственном казенном учреждении Ленинградской области «Управление долевого строительства Ленинградской области», утвержденным приказом Учреждения № 2 от «09» января 2020 года, руководителем в период с 11.01.2021 по 30.12.2021 проведен личный прием более 260 граждан, проконсультировано сотрудниками учреждения - более 400 человек.

С учетом сложившейся неблагоприятной санитарно-эпидемиологической ситуации личный прием граждан руководителем Учреждения Ленинградской области, а также консультирование пострадавших участников долевого строительства сотрудниками Учреждения осуществляется посредством телефонной связи.

Сотрудниками Учреждения за период с 11.01.2021 по 30.12.2021 подготовлены ответы на более чем 4000 обращений граждан.

Учреждением проводится последовательная работа по доведению до публично-правовой компании «Фонд развития территорий» детализированной информации о «проблемных» объектах, соответствующих критериям,



установленным частью 1.1 статьи 23.1 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».

Сотрудниками Учреждения совместно с сотрудниками публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (далее - Фонд) проводится работа по проверке и актуализации сведений, размещенных в единой информационной системе жилищного строительства, а также работа по корректировке информации о количестве проблемных объектов, находящихся на контроле и содержащихся в Едином реестре проблемных объектов.

За 2021 год сотрудниками Учреждения обработаны 467 заявок по актуализации информации в отношении «проблемных» объектов (корректировка характеристик объектов).

За период с января по декабрь 2021 года из ЕРПО исключено 37 объектов, из которых 23 проблемных объекта введены в эксплуатацию жилой площадью 308 837 кв.м. на 8 331 квартиру (восстановлены права 7376 граждан – участников строительства), 12 объектов исключены в связи с выплатой компенсации Фондом (восстановлены права 476 граждан – участников строительства, выплачено 940 млн.руб), 2 объекта исключены из-за отсутствия в них договоров долевого участия. Таким образом, за 2021 восстановлены права 7 852 граждан.

Также в 2022 из ЕРПО исключены 13 объектов незавершенного строительства, в отношении которых отсутствуют права требования граждан – участников строительства, включен 1 объект (нарушен срок передачи объекта долевого строительства участникам долевого строительства).

За 2021 год введены в эксплуатацию 23 многоквартирных дома, строившихся со значительным нарушением первоначально установленного срока ввода в эксплуатацию:

- 19.02.2021 комитетом выдано разрешение на ввод в эксплуатацию «проблемного» объекта – ЖК «Землянино» (в состав которого входят 6 корпусов), расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, массив Ковалево, уч. 16, застройщик – ООО «ПАТРИОТ Северо-Запад»;

- 31.03.2021 комитетом выдано разрешение на ввод в эксплуатацию «проблемного» объекта – 4 корпуса ЖК «Чистый ручей», по адресу:

Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, мкр-н Сертолово-1 (застройщик – ООО «Петрострой»);

- 02.04.2021 комитетом выдано разрешение на ввод в эксплуатацию «проблемного» объекта - ЖК «Сокол» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Мушинское сельское поселение, земли САОЗТ "Ручьи", участок 35, застройщик – ООО «СтройТехИнвест 25»;

- 28.04.2021 комитетом выдано разрешение на ввод в эксплуатацию «проблемного» объекта - ЖК «Гармония» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д.Старая, пер. Школьный поз.4, застройщик - ООО «Акватерн»;

- 06.07.2021 комитетом выдано разрешение на ввод в эксплуатацию «проблемного» объекта секций В, Г ЖК «Материк», по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», застройщик – ООО «Петрострой»;

- 23.07.2021 комитетом выдано разрешение на ввод в эксплуатацию «проблемного» объекта - секций А, Б ЖК «Материк», по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», застройщик – ООО «Петрострой»;

- 06.08.2021 комитетом выдано разрешение на ввод в эксплуатацию «проблемного» объекта – многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Кировский район, г. Кировск, б-р Партизанской Славы, д. 1, застройщик – ООО «СК «НеваСити»;

- 26.08.2021 комитетом выдано разрешение на ввод в эксплуатацию «проблемного» объекта ЖК «Карат», расположенного по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, г. Кингисепп, ул. Карла Маркса, д. 53, застройщик – ЗАО «Петро-Инвест». Завершение строительства указанного проблемного объекта осуществлялось в рамках соглашения о взаимодействии при завершении строительства многоквартирного дома при участии Правительства Ленинградской области, привлечён инвестор – ООО «Специализированный застройщик «Экстраград» (ПАО ГК «ПИК»);

- 08.09.2021 комитетом выдано разрешение на ввод в эксплуатацию «проблемного» объекта корпуса 1 ЖК «Северный вальс», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, уч. 8, застройщик – ООО «Петрострой»;

- 15.09.2021 комитетом выдано разрешение на ввод в эксплуатацию «проблемного» объекта ЖК «Галактика», расположенного по адресу:

Ленинградская область, Всеволожский район, д. Новое Девяткино, мкр-н № 1, квартал № 1.3, позиция 2, застройщик – ЖСК «Мир», ранее – ООО «ГлавСтройКомплекс ЛО»;

- 16.09.2021 комитетом выдано разрешение на ввод в эксплуатацию «проблемного» объекта многоквартирный дом (корпус 6), расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Агалатово, застройщик – ООО «84 высота»;

- 29.10.2021 администрацией муниципального образования город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области выдано разрешение на ввод в эксплуатацию «проблемного» объекта - 3-х этажный многоквартирный жилой дом (корпус 6), расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район в черте границ МО «Город Коммунар». Застройщик – Фонд защиты прав граждан участников долевого строительства Ленинградской области, ранее – ЖСК «Город детства – 6 корпус», ООО «СНВ Северо-Запад»;

- 29.10.2021 администрацией муниципального образования город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области выдано разрешение на ввод в эксплуатацию «проблемного» объекта - 3-х этажный многоквартирный жилой дом (корпус 7), расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район в черте границ МО «Город Коммунар». Застройщик – Фонд защиты прав граждан участников долевого строительства Ленинградской области, ранее – ЖСК «Город детства – 7 корпус», ООО «СНВ Северо-Запад»;

- 29.10.2021 администрацией муниципального образования город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области выдано разрешение на ввод в эксплуатацию «проблемного» объекта - 3-х этажный многоквартирный жилой дом (корпус 10), расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район в черте границ МО «Город Коммунар». Застройщик – Фонд защиты прав граждан участников долевого строительства Ленинградской области, ранее – ЖСК «Город детства – 10 корпус», ООО «СНВ Северо-Запад»;

- 23.11.2021 комитетом выдано разрешение на ввод в эксплуатацию «проблемного» объекта - многоквартирный дом по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, микрорайон «Г», проспект Победы в районе дома № 33, застройщик – ООО «Вира»;

- 09.12.2021 комитетом выдано разрешение на ввод в эксплуатацию «проблемного» объекта - ЖК «Силы природы», расположенный по адресу:

Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», 1 этап, корпус 2 (застройщик – ЖСК «Муринское-1»);

- 09.12.2021 администрацией Выборгского района Ленинградской области выдано разрешение на ввод в эксплуатацию «проблемного» объекта - ЖК «Кирккоярви», расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Полянское сельское поселение, пос. Поляны, корпус 3 (застройщик – Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области, ранее – ООО «Мегаполис-Развитие»);

- 15.12.2021 комитетом выдано разрешение на ввод в эксплуатацию «проблемного» объекта - ЖК «Родные берега», расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, гп. Им Свердлова, Западный проезд, уч. 11/1 (застройщик – ООО «СтройРесурс»);

- 23.12.2021 комитетом выдано разрешение на ввод в эксплуатацию «проблемного» объекта - ЖК «Улица Киргетова дом 26/5», расположенный по адресу: Ленинградская область, г. Гатчина, ул. Киргетова, д. 26/5 (застройщик – ЖСК «Улица Киргетова дом 26/5»);

- 30.12.2021 комитетом выдано разрешение на ввод в эксплуатацию «проблемного» объекта - ЖК «Лаголово» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, д. Лаголово, квартал 7, ул. Садовая, д. 14, застройщик – ЖСК «Лаголово 2», инвестор – АО «Специализированный застройщик «Строительный трест»;

- 30.12.2021 комитетом выдано разрешение на ввод в эксплуатацию «проблемного» объекта - ЖК «Три кита 3» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Муринское сельское поселение, земли САОЗТ "Ручьи", застройщик – ООО «Линкор»;

- 30.12.2021 комитетом выдано разрешение на ввод в эксплуатацию «проблемного» объекта - блоки Б2, Б3 ЖК «Щегловская усадьба» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Щеглово, земли ЗАО «Щеглово», застройщик – Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области, ранее – ООО «СК «НАВИС».

В 2021 году при участии Правительства Ленинградской области подписаны соглашения о сотрудничестве при завершении строительства следующих объектов, не введенных в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством:

1. ЖК «Высоцкое», расположенный по адресу: Ломоносовский район, Русско-Высоцкое поселение, село Русско-Высоцкое, улица Павлика Филимонова, дом 23.

2. ЖК «Брусника», расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Город Выборг», г. Выборг, ул. Августовская д. 2.

3. ЖК «Радужный», расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Южный жилой район, квартал 6, позиция 2.

4. ЖК «Черничная поляна», 2 очередь строительства, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Юкковское сельское поселение, д. Юкки, ул. Садовая, корп. 9 и 12.

5. ЖК «Черничная поляна», 2 очередь строительства, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Юкковское сельское поселение, д. Юкки, ул. Садовая, корп. 10 и 11.

6. ЖК «Ленинградская перспектива», расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи».

7. ЖК «Материк», ЖК «Северный вальс», ЖК «Чистый ручей», расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район.

8. ЖК «Румболово-Сити», ЖК «Молодежный квартал», расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район.

9. ЖК «Радужный», расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Южный жилой район, квартал 6, позиция 5 и позиция 7.

10. многоквартирные дома, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, муниципальное образование «Низинское сельское поселение», деревня Узигонты, дом 28 и дом 29 и многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Сергиевская, дом 104.

11. ЖК «Гамма», расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Новое-Девяткино, завод «Турбоатомгаз».

В настоящее время ведется работа с потенциальными инвесторами, готовыми принять участие в завершении строительства «проблемных» объектов путем заключения соглашений о сотрудничестве при завершении строительства следующих объектов строительства:

- ЖК «Новая Швейцария», расположенный по адресу: Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Почтовая, участок 16, застройщик – ООО «ОНИКС»;

- ЖК «Серебряный каскад», расположенный по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Садовая, д. 10, застройщик - ООО «Гринвич»;

- ЖК «НеваДа», расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Им. Свердлова, застройщик – ООО «Невское наследие»;

- ЖК «Невский берег», расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Им. Свердлова, д.1, д.2, застройщик – ООО «Вектор»;

- ЖК «Бель Виль», расположенный по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, Федоровское городское поселение, д.Глинки;

- ЖК «Радужный», расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Южный жилой район, квартал 6, позиция 5 и позиция 7, застройщик – АО «Главстройкомплекс» (корректировка ранее заключенного соглашения);

- ЖК «Материк», секции М,Н,П и И,К,Л, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», застройщик – ООО «Петрострой»;

- ЖК «Северный вальс», корп. 4 секции А,Б, В,Г,Д и Е,Ж, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, застройщик – ООО «Петрострой».

Государственное казенное учреждение Ленинградской области «Управление долевого строительства Ленинградской области» осуществляет ведение реестра пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, нуждающихся в поддержке, на территории Ленинградской области, предусмотренный ст. 4 областного закона от 27.12.2013 N 107-оз «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области».

По состоянию на 30.12.2021 в реестр пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, нуждающихся в поддержке, на территории Ленинградской области, включены 2119 человек.

В реестр недобросовестных застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов на территории Ленинградской области, включены 59 застройщиков.

Всего за 2021 год Учреждением рассмотрены 242 заявления о включении в реестр пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, нуждающихся в поддержке, на территории Ленинградской области. По итогам рассмотрения включены в указанный реестр – 187 человека.

В 2021 состоялись заседания Наблюдательного совета публично-правовой компании «Фонда развития территорий», на которых были рассмотрены вопросы по определению мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства. По итогам заседаний Наблюдательного совета были приняты решения о финансировании мероприятий по завершению строительства (4 МКД): ЖК «Яркий» корп. А, Б (застройщик – ООО «Норманн ЛО»), ЖК «Тридевяткино царство», (застройщик – ЗАО «УНИСТО»), а также было принято решение о выплате возмещения гражданам – участникам долевого строительства (46 МКД): ЖК «Аннинский парк» поз. 2 (застройщик – ООО «Квартал»), ЖК «Альпийская деревня», (застройщики – ЖСК «ЖК Альпийская деревня», ЖСК «ЖК Альпийская деревня 2»), ЖК «Замок Скандинавии» (застройщик – ЖСК «Замок Скандинавии»), ЖК «Щеглово парк» (застройщик – ООО «Корпорация Мегapolis»), ЖК «Шлиссельбургский дворик» (застройщик – ЖСК «Шлиссельбургский дворик»), ЖК «Финские кварталы» (застройщик – ООО «Элемент-Бетон»).

### **Планы работы на 2022 год.**

В 2022 году из указанного плана-графика и ЕРПО планируется исключать проблемные объекты:

1. В связи с вводом в эксплуатацию объектов, достраиваемых с помощью механизмов Фонда, привлеченными инвесторами, а также застройщиками самостоятельно.

2. В связи с вынесением определения Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области о передаче земельного участка и объекта незавершенного строительства Фонду, по объектам, по которым Фондом принято решение о выплате компенсации.

3. В связи с отсутствием требований граждан – участников строительства (с 10.01.2022 уже исключено 14 объектов).

Также планируется продолжить работу по привлечению инвесторов для завершения строительства проблемных объектов.