

ДОКЛАД

о результатах деятельности комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области за 2018 год

В последние годы резко возросло количество документов, поступающих в комитет, так в 2018 году поступило 19430 документов (2017-16412; 2016-12964), из них: 7005 обращений граждан (2017 - 3055; 2016 - 1366), 12425 документов служебной корреспонденции (2017 - 13357; 2016 - 11498). Подготовлено исходящих документов 12772 (2017 - 10755; 2016 - 9831).

1. В сфере осуществления регионального государственного строительного надзора

В целях решения задачи по предупреждению, выявлению и пресечению допущенных нарушений законодательства о градостроительной деятельности, в том числе технических регламентов и проектной документации, в 2018 году региональный государственный строительный надзор на территории Ленинградской области осуществлялся в отношении 1041 объекта капитального строительства, что на 3 % больше, чем в аналогичном периоде 2017 года (1013 объектов капитального строительства).

По назначению объекты, находящиеся под надзором, распределились следующим образом: 383 объекта жилищного строительства, что составляет 37 % от общего количества объектов (в 2017 году осуществлялся надзор на 359 объектах жилищного строительства); 135 объектов культурно – бытового назначения (в том числе общественные и социальные объекты), что составляет 13 % от общего количества объектов (в 2017 году осуществлялся надзор на 130 объектах культурно-бытового назначения); 523 объекта производственного и складского назначения, в том числе линейные объекты, что составляет 50 % от общего количества объектов (в 2017 году осуществлялся надзор на 524 объектах производственного назначения).

В отчетный год средняя нагрузка на одного работника департамента государственного строительного надзора, фактически осуществляющего мероприятия по контролю (надзору), в среднем составила 92 находящихся под надзором объекта капитального строительства, что на 4 % меньше, чем в аналогичном периоде 2017 года (96 объектов капитального строительства), 73 проверки объектов капитального строительства, что на 4 % меньше, чем в аналогичном периоде 2017 года (79 проверок).

В 2018 году выдано 161 заключение о соответствии построенных, реконструируемых объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, что на 31 % меньше, чем за аналогичный период 2017 года (в 2017 году было выдано 235 заключений).

Выданные заключения о соответствии построенных, реконструируемых объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации по назначению объектов капитального строительства распределились следующим образом: 77 заключений о соответствии объектов жилого назначения (46 % от общего количества заключений), 23 заключения о соответствии объектов культурно – бытового назначения, в том числе общественного и социального, назначения (14 % от общего количества заключений), 64 заключения о соответствии объектов промышленного назначения, в том числе линейных объектов капитального строительства (40 % от общего количества заключений).

На основании выданных комитетом заключений о соответствии были введены в эксплуатацию такие значимые объекты социального назначения как:

Перинатальный центр на 130 коек, поликлиника на 380 посещений в смену в г. Гатчина, детский сад на 220 мест в г. п. Кудрово Заневского сельского поселения Всеволожского района, тренировочная площадка в г. п. Роцино Выборгского района, объект начального и среднего образования на 1175 мест и образовательная школа на 700 мест в п. Мурино Всеволожского района, мультицентр социальной и трудовой интеграции в г. Всеволожске, торговый комплекс в г. Луга, жилой дом в г. Гатчина (ЖСК «Виктория»), многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями (ЖСК «Времена года») земли САОЗТ «Ручьи» Всеволожского района, а также производственные предприятия: реконструкция цеха по производству кормовых добавок в пос. Новый Свет Гатчинского района, завод по производству дымовых труб из нержавеющей стали в д. Аннолово, промзона «ИндустриПарк «Федоровское» Тосненского района, реконструкция котельной № 11 с паротурбогенератором в г. Гатчина, скотобойня с цехом обвалки в п. Роцино Выборгского района, магистральные сети водоснабжения в границах кварталов № № 1, 2, 3 в пос. Новогорелово Ломоносовского района, газопровод к дому отдыха «Селлгрэн 1913» в Выборгском районе и т.д.

В 2018 году выдано 7 решений об отказе в выдаче заключений о соответствии построенных, реконструируемых объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, что на 36 % меньше, чем за аналогичный период 2017 года (11 решений об отказе).

Всего при осуществлении регионального государственного строительного надзора департаментом государственного строительного надзора в 2018 году проведено 945 проверок объектов капитального строительства, что на 8 % меньше, чем за аналогичный период 2017 года (1032 проверки).

Из данного количества проверок 431 проверка проведена на основании поступивших в комитет извещений об окончании работ, подлежащих проверке, 192 проверки на основании извещений об окончании

строительства, 265 проверок устранения нарушений, указанных в ранее выданных предписаниях об устранении нарушений, 28 проверок по обращениям граждан и юридических лиц, содержащих основания для проведения проверки, предусмотренные законодательством, 9 документарных проверок, 30 проверок в соответствии с программой проведения проверок.

В ходе осуществления регионального государственного строительного надзора департаментом государственного строительного надзора выдано 652 предписания об устранении нарушений при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, что на 4 % больше, чем за аналогичный период 2017 года (в 2017 году было выдано 611 предписаний).

В 2018 году комитетом рассмотрено 183 дела об административных правонарушениях при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, что на 4 % меньше, чем за аналогичный период 2017 года (191 дело об административных правонарушениях).

Назначено административных наказаний на сумму 21 673 000 рублей, что на 5 % меньше, чем за аналогичный период 2017 года (сумма назначенных административных наказаний в 2017 году составила 22 690 500 рублей). Средний размер административного штрафа, наложенного, в том числе на должностных лиц и юридических лиц, составил 118 432 рублей, что практически аналогично показателям 2017 года (в 2017 году данный показатель составлял 118 598 рублей).

16 юридических лиц привлечено к административной ответственности, предусмотренной ч. 6 ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях за невыполнение в установленный срок предписаний комитета с наложением административных штрафов на общую сумму 800 000 руб.

В 2018 году фактов, причинения юридическими лицами, в отношении которых осуществлялись контрольно-надзорные мероприятия, вреда жизни и здоровью граждан, имуществу юридических лиц не установлено.

В 2018 году случаев признания результатов проверок, проведенных в рамках регионального государственного строительного надзора, недействительными не имелось. В 2016 и 2017 годах таких случаев также не было.

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 2018 году не зафиксировано. В 2017 году таких случаев также не зафиксировано.

В 2018 году проводилась предусмотренная законодательством работа по предупреждению нарушений юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями обязательных требований.

В рамках работы по профилактике правонарушений проведено 2 семинара по вопросам соблюдения обязательных требований при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, а также с целью доведения до поднадзорных субъектов изменений законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Внесено 45 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям по итогам рассмотрения обращений граждан и организаций, содержащих информацию о нарушениях обязательных требований.

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.

На 2019 год планируется сохранение на уровне 2018 года показателей эффективности деятельности по осуществлению регионального государственного строительного надзора.

Одной из главных задач в части осуществления регионального государственного строительного надзора на 2019 год является продолжение внедрения практики осуществления государственного строительного надзора с применением риск – ориентированного подхода, переход к планированию проверок в зависимости от категории риска находящихся под надзором объектов капитального строительства.

Также планируется усилить практику предупреждения нарушений обязательных требований путем проведения мероприятий по профилактике, в частности более активно использовать предоставленное право по объявлению предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

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

К сожалению, набирает тенденцию формальный подход к ряду разделов проектной документации, направляемой с визой «в производство работ» на строительную площадку. Чаще всего сказанное относится к следующим разделам: Раздел 6 «Проект организации строительства», Раздел 10 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов». Указанные разделы проектной документации разрабатываются по шаблонам и «под копирку», без какой-либо привязки к конкретным строящимся объектам, что влечет за собой необходимость повторного направления проектной документации на повторную экспертизу и, как следствие, административное наказание в виде штрафа.

В ходе проведения проверок установлены случаи, когда в актах освидетельствования скрытых работ отсутствуют подписи представителей,

сведения о которых включены в национальный реестр специалистов в области строительства согласно ч. 2 ст. 52 Градостроительного кодекса РФ.

К сожалению, продолжается практика и усиливается тенденция, связанная с проектированием объектов капитального строительства без учета существующей транспортной и социальной инфраструктуры.

Одним из основных вопросов при строительстве традиционно является обеспечение пожарной безопасности объектов капитального строительства. Основной проблемой в данной отрасли строительства является противопожарное водоснабжение.

Следует отметить изношенность и неудовлетворительное состояние существующих систем водоснабжения населенных пунктов, монтаж которых выполнялся 30 и более лет назад. К сожалению, данные системы зачастую находятся в состоянии не позволяющем обеспечить надежное противопожарное водоснабжение при строительстве новых объектов капитального строительства, требуемое современными нормативными документами. В качестве источников водоснабжения в таких системах предусматривались водонапорные башни, резервуары небольшого объема, а нередко и непосредственно подземные скважины; сети предусматривались малых диаметров и со значительными по протяженности тупиковыми участками. Эти источники не в состоянии удовлетворить современные требования к противопожарному водоснабжению, как по наличию необходимого запаса воды, так и по надежности ее подачи.

Современное законодательство требует обеспечения систем противопожарного водоснабжения бесперебойной и надежной подачей воды, для чего установлены как технические, так и правовые требования. И комитету на каждом шагу приходится сталкиваться с попытками сетевых организаций нарушить требования безопасности или внести заведомо недостоверные требования в документы о подключении.

Следующая проблема - это строительство объектов пожарной охраны для обеспечения требования законодательства о минимальном времени прибытия подразделений пожарной охраны. Никакие сверхсовременные мероприятия по обеспечению безопасности при пожаре на строящихся объектах не обеспечат в полной мере безопасность людей при несвоевременном прибытии пожарных к месту пожара.

Проблема со строительством пожарных депо усугубляется изменением статуса населенных пунктов с ростом числа жителей в районах с массовой застройкой, в частности речь идет о п. Мурино, д. Новое Девяткино, г. Кудрово, д. Бугры, г. п. Новоселье, г. п. Федоровское. При начале застройки проектная документация разрабатывается применительно к объектам, расположенным в сельском поселении, при этом время прибытия пожарных подразделений принимается за 20 минут. Затем при достижении численности 12 тыс. человек, поселение вправе изменить статус на городское, но для городского поселения время прибытия пожарного подразделения составляет уже 10 минут. Такую ситуацию можно сейчас наблюдать в п. Мурино, г. Кудрово, г. п. Новоселье и г. п. Федоровское.

Благодаря работе, проделанной Правительством Ленинградской области, в настоящее время построено пожарное депо в д. Бугры, ведется строительство одного пожарного депо в северной части г. Кудрово, а по второму депо в южной части г. Кудрово ведутся предпроектные работы. Также начато строительство пожарного депо в п. Новогорелово и г. п. Янино, ведутся работы по проектированию пожарного депо в г. Сертолово.

К сожалению, решать такие проблемы Ленинградской области приходится не в плановом режиме, а по мере возникновения ситуаций, которые могут непосредственно привести к нарушению требований федерального законодательства.

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 или их полный демонтаж. 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 у граждан, в том числе недоброжелательное настроение к представителям государственной власти.

Отчасти эту проблему можно решить в случае, если законодательством будет определен орган надзора, который будет наделен полномочиями по осуществлению надзора при изменении функционального назначения помещений.

В ходе осуществления экологического и санитарно-эпидемиологического надзора в рамках государственного строительного надзора все также выявляются следующие нарушения:

- отсутствие документации по обращению с отходами (паспорта отходов I-IV класса опасности) внесение своевременной платы за негативное воздействие на окружающую среду в части размещения отходов и выбросов от стационарных источников в форме декларации);
- выполнение строительно-монтажных работ с шумящими машинами и механизмами в ночное время;
- нарушение требований по инсоляции;
- невыполнение мероприятий по шумопоглощению, предусмотренных проектной документацией;
- несоответствие размеров и оборудования детских площадок дошкольных и школьных учреждений установленным требованиям;
- несвоевременное проведение лабораторных исследований на сдающихся объектах капитального строительства, что не дает в полном объеме реально оценить сдаточный объект.

Еще одна проблема, которая волнует комитет при осуществлении государственного строительного надзора, это отсутствие доступной

информации о санитарно-защитных зонах и санитарных разрывах объектов, граничащих с объектами капитального строительства. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (п. 5.1) устанавливает, что в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования. Не всегда в разделе проектной документации «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» содержится данная информация, а зачастую проекты «Схема планировочной организации земельного участка» и «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» не содержат ситуационного плана (карты схемы) размещения объекта капитального строительства в границах земельного участка, предоставленного для размещения этого объекта, с указанием границ зон с особыми условиями их использования. Следовательно, не всегда удается установить, попадает ли многоквартирный дом в зону влияния объекта негативного воздействия (КАД, котельной и т.д.).

Отдельно хочется отметить низкое качество проектирования и выполнения работ в соответствии с разделом проекта «Технологические решения». Зачастую проектные решения не реализуются в ходе строительства объектов капитального строительства в полном объеме. Взамен производственного предприятия мы получаем строительную коробку без производственных линий или оборудования. Существует серьезная проблема в несоответствии раздела проектной документации «Технологические решения» действующим нормам.

Хочется сказать и о доступности объектов капитального строительства для маломобильных групп населения. Это важная тема в первую очередь должна качественно отражаться в проектной документации с соблюдением всех обязательных требований к разработке раздела проектной документации «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов». Ведь речь идет не только об инвалидах, но и других маломобильных группах (люди старших возрастов, люди с детскими колясками). Необходимо, чтобы объекты были одинаково комфортны и доступны для всех: это касается и устройства пандусов, и монтажа подъемников, и устройства тактильных и предупредительных знаков, и обустройства парковочных мест.

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

В 2018 году государственный контроль (надзор) с области долевого строительства на территории Ленинградской области осуществлялся силами

5-ти сотрудников отдела государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, являющегося структурным подразделением комитета, в отношении 170 застройщиков, осуществляющих строительство 609-ти многоквартирных домов с привлечением денежных средств граждан по 72 361 договору участия в долевом строительстве на общую сумму 178,3 млрд. рублей.

В прошедшем году отделом в рамках государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости проведено 100 проверок юридических лиц, по результатам которых выдано 57 предписаний об устранении выявленных нарушений. Основанием для проведения подавляющего большинства проверок послужили обращения граждан – участников строительства о нарушении сроков передачи жилых помещений, установленных договорами участия в долевом строительстве.

По результатам проведенных проверок комитетом выявлены следующие, наиболее часто встречающиеся, нарушения действующего законодательства в области долевого строительства:

1) нарушение срока уведомления участников долевого строительства о невозможности завершения строительства в установленный договором участия долевого строительства срок. В соответствии с ч. 3 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ в случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора, однако, подавляющее большинство застройщиков, в отношении которых проводились проверки, пренебрегают этой нормой закона;

2) непредставление (предоставление не в полном объеме) запрашиваемых контролирующим органом документов (сведений), необходимых для осуществления контроля (надзора), в том числе контроля за целевым использованием застройщиком денежных средств, привлеченных по договорам участия в долевом строительстве.

Участились случаи непредставления в полном объеме документов, подтверждающих целевое использование денежных средств, что образует состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 4 ст. 14.28 КоАП РФ.

В 2018 году по ч. 4 ст. 14.28 постановлениями комитета привлечены к ответственности 8 застройщиков с наложением административного наказания в виде штрафов в размере 400 тыс. рублей, 2 в виде предупреждения.

За 2018 год комитетом выявлено 2 случая нецелевого использования денежных средств граждан и 1 случай необоснованного завышения расходов на оплату услуг застройщика, соответствующая информация направлена в

прокуратуру Ленинградской области для принятия предусмотренных законом мер.

По информации, имеющейся в комитете, ГСУ ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области за 2018 год возбуждено 4 уголовных дела в отношении неустановленных лиц из числа руководителей застройщика по факту нарушения порядка расходования денежных средств граждан – участников строительства. В связи с выявленными нарушениями нецелевого расходования денежных средств участников строительства прокуратурой Ленинградской области материалы проверок в отношении еще 2-х застройщиков направлены в СУ УМВД России по Центральному району г. Санкт-Петербурга для решения вопроса о возбуждении уголовных дел, предусмотренных ч. 4 ст. 159 УК РФ.

Непредставление документов, необходимых для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, создает социальное напряжение среди участников строительства, а также препятствует выявлению правонарушений на ранней стадии, и, как следствие, своевременной защите прав и законных интересов граждан.

В целях недопущения хищения на ранней стадии денежных средств граждан – участников долевого строительства в декабре 2018 года организовано совещание, по результатам которого подписан протокол, определяющий порядок и способы взаимодействия комитета с правоохранительными органами и МРУ Росфинмониторинга по СЗФО, в соответствии с которым в случае непредставления застройщиками документов, необходимых для проверки целевого расходования денежных средств участников строительства, соответствующая информация и материалы проверок направляются в прокуратуру Ленинградской области для проведения совместной проверки, а также в ГУМВД и МРУ Росфинмониторинга по СЗФО.

В настоящий момент в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации на рассмотрении находится проект федерального закона «О внесении изменений в статью 14.28 КоАП РФ (об усилении ответственности за непредставление застройщиком необходимых сведений)», которым предлагается увеличить размер административного штрафа, предусмотренного санкцией ч. 4 ст. 14.28 КоАП РФ, до 500 тыс. руб. для юридических лиц.

Кроме того, комитетом в целях совершенствования законодательства, обеспечивающего защиту прав граждан, участвующих в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, повышения гарантии такой защиты, а также усиления ответственности застройщиков, осуществляющих привлечение денежных средств таких граждан для строительства указанных объектов недвижимости, разработаны и представлены Губернатором Ленинградской области в Законодательное собрание Ленинградской области законопроекты о внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях и Уголовный кодекс Российской Федерации,

предусматривающие соответственно административную или уголовную ответственность застройщиков за использование денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

В соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ застройщики ежеквартально представляют в комитет отчетность по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации. Необходимо отметить, что п. 1.1 ч. 6 ст. 25 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ предусмотрено осуществление контроля за соблюдением застройщиком примерных графиков реализации проектов строительства, однако, по настоящее время форма и порядок представления застройщиками в контролирующий орган таких графиков не утверждены. Минстроем России подготовлен проект Приказа, которым предлагается утверждать форму и порядок предоставления застройщиками отчетности, в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам. После вступления в силу приказа непредставление в составе отчетности информации об исполнении примерных графиков строительства будет являться административным правонарушением, ответственность за которое предусмотрена ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ.

В 2018 году отделом составлено 435 заключений по результатам анализа ежеквартальной отчетности застройщиков. Основные нарушения, выявляемые комитетом в ходе анализа ежеквартальной отчетности застройщика, связаны с неполным составом представляемой отчетности, а именно с отсутствием аудиторского заключения в составе годовой бухгалтерской отчетности, требование о наличии которого установлено ч. 5 ст. 3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, справок с указанием оснований расторжения каждого договора при наличии расторгнутых договоров за отчетный период, справок с указанием причин ненадлежащего исполнения обязательств при наличии неисполненных (просроченных) обязательств по договорам, справок с указанием направления расходования денежных средств и ссылкой на проектную документацию, предусматривающую это направление расходования денежных средств при наличии прочих расходов. Отсутствие в составе ежеквартальной отчетности перечисленных справок образует состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ. Так, в 2018 году по результатам анализа отчетности 28 застройщиков привлечены к административной ответственности, 11 в виде административного штрафа в размере 650 тыс. руб., 17 в виде предупреждения.

С 01.01.2017 комитетом в рамках контроля(надзора) в области долевого строительства осуществляются полномочия по выдаче заключений о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ, или отказу в выдаче такого заключения. До получения соответствующего заключения

контролирующего органа у застройщика отсутствует право привлечения денежных средств по договорам участия в долевом строительстве.

Так, в 2018 году в адрес комитета поступило 127 проектных деклараций, по результатам анализа которых выдано 58 заключений о соответствии застройщика и проектной декларации установленным требованиям и по 69 проектным декларациям в выдаче заключения отказано.

Основными причинами отказа являются несоответствие проектной декларации требованиям, установленным статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ, в том числе, указание неполной или недостоверной информации о застройщике и объекте строительства, заполнение проектной декларации с нарушением требований к форме, порядку ее заполнения, предусмотренных приказом Минстроя России от 20.12.2016 № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации».

Наиболее часто встречаются факты несоответствия уставного капитала застройщика требованиям, установленным Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ, отсутствия информации о примерном графике реализации проекта строительства, включающем информацию об этапах и о сроках его реализации, отсутствия информации о планируемом подключении (технологическом присоединении) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, размере платы за такое подключение.

Федеральным законом от 03.07.2016 № 304-ФЗ расширены полномочия комитета в части осуществления контроля за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирных домов на территории Ленинградской области.

За 2018 год комитетом в отношении жилищно-строительных кооперативов проведено 14 проверок, выдано 3 предписания об устранении выявленных нарушений. В 8-ми случаях провести проверку не представилось возможным в связи с отсутствием юридического лица по адресу, указанному в ЕГРЮЛ, или неполучением корреспонденции по юридическому адресу, по результатам контрольно-надзорных мероприятий указанная информация направлена в территориальные подразделения Федеральной налоговой службы для рассмотрения возможности обращения в арбитражный суд с требованием о ликвидации такого юридического лица, в 2 случаях в прокуратуру Ленинградской области направлена информация о нарушениях жилищно-строительными кооперативами обязательных требований, имеющих признаки уголовно наказуемых деяний, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел.

При осуществлении контрольно-надзорных полномочий в области долевого строительства комитет взаимодействует с Управлением Росреестра по Ленинградской области.

С 01.07.2018 вступили в силу нормы Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, закрепившие обязанность контролирующего органа направлять уведомление в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет,

государственную регистрацию прав, о неисполнении застройщиком обязанности по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве - в течение шести месяцев со дня наступления такой обязанности.

В соответствии с указанными нормами комитетом в адрес Управления Росреестра по Ленинградской области направлена информация о неисполнении застройщиками обязанности по передаче участникам долевого строительства объектов долевого строительства в течение шести месяцев со дня наступления такой обязанности с приложением перечня застройщиков, что послужило основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении 41 застройщика.

По мнению комитета, внесенные изменения в законодательство об участии в долевом строительстве и о государственной регистрации прав не позволяют осуществить передачу прав застройщика, нарушившего срок передачи жилых помещений, предусмотренный договорами участия в долевом строительстве на 6 месяцев и более, на объект незавершенного строительства и земельный участок, иному юридическому лицу (инвестору) в целях завершения строительства и удовлетворения требований участников долевого строительства, в связи с чем комитетом подготовлено и направлено письмо в Минстрой России с предложением внесения изменений в соответствующие положения Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, предусматривающие уведомление органа регистрации прав контролирующим органом о неисполнении застройщиком обязанности по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве - в течение шести месяцев со дня наступления такой обязанности, в случае отсутствия абсолютного большинства заключенных застройщиком с участниками долевого строительства дополнительных соглашений о продлении срока передачи жилого помещения, а также в 218-ФЗ, предусматривающих возобновление регистрационных действий органами регистрации прав на основании уведомления контролирующего органа о необходимости передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок привлеченному органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации инвестору в целях завершения строительства многоквартирного дома и удовлетворения требований граждан – участников долевого строительства.

Кроме взаимодействия с органом регистрации прав комитетом на основании Постановления межведомственного совещания «Об организации взаимодействия по вопросу соблюдения прав граждан при неисполнении застройщиками обязательств по договорам долевого строительства жилья при наличии в действиях (бездействии) строительных компаний признаков соответствующих составов преступлений» осуществляется взаимодействие с прокуратурой Ленинградской области путем направления в прокуратуру

информации о неисполнении обязательств застройщиками по договорам долевого строительства жилья при наличии в деятельности строительных компаний признаков противоправных действий (бездействий).

Так, в 2018 году комитетом в прокуратуру Ленинградской области направлено 8 обращений граждан, содержащих информацию наличия признаков мошеннических действий со стороны руководства застройщика.

Также в целях оптимизации взаимодействия при осуществлении контроля в сфере защиты прав граждан – участников долевого строительства, своевременного реагирования на нарушения законодательства в данной сфере представитель Комитета включен в состав межведомственной рабочей группы по вопросам защиты прав граждан-участников долевого строительства прокуратуры Ленинградской области, в которой участвуют в том числе представитель Управления Росреестра по Ленинградской области, Управления Роспотребнадзора по Ленинградской области, ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области.

В 2018 году внесены масштабные изменения в законодательство об участии в долевом строительстве. Новые требования законодательства направлены, в том числе, на повышение информационной открытости застройщиков, контролирующих органов, органов регистрации прав и Фонда в сфере долевого строительства, посредством размещения информации, необходимой всем заинтересованным субъектам, в Единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС).

В целях обеспечения контроля за размещением застройщиками в ЕИСЖС информации, предусмотренной Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, комитетом осуществлен мониторинг сведений, размещенных застройщиками в указанной информационной системе, по результатам которого установлено, что большинство застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов на территории Ленинградской области с привлечением денежных средств граждан, информацию в системе не размещают, в связи с чем указанным застройщикам направлены 164 предостережения о недопустимости нарушений требований положений Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ с предложением принять меры по обеспечению соблюдения требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве.

По результатам исполнения выданных предостережений 132 застройщика из 174, осуществляющих строительство многоквартирных домов на территории Ленинградской области, разместили необходимую информацию в системе, в отношении остальных застройщиков организованы проверки, а также рассматривается вопрос о привлечении к административной ответственности по ст. 13.19.2 КоАП РФ, вступившей в силу с 01.10.2018.

Также следует отметить изменения, довольно редко еще применяющиеся на практике, связанные с банковским финансированием процесса строительства с использованием счетов эскроу. По настоящий момент на территории Ленинградской области только 1 застройщик

осуществляет строительство многоквартирных домов с применением механизма счетов эскроу, открытых в ПАО Банк «Санкт-Петербург».

В ходе совещания, проведенного в августе 2018 года в Правительстве Ленинградской области, представители крупных банков проинформировали о готовности банковской инфраструктуры только двух банков (ПАО «Сбербанк России» и ПАО «Банк «Санкт-Петербург») к проектному финансированию с использованием счетов эскроу.

Вместе с этим с 25.12.2018 вступили в силу изменения в сфере долевого строительства, фактически отменившие «переходный период», установленный еще июльскими поправками. Речь идет об ускоренном переходе долевого строительства на механизм проектного финансирования. Так, с 1 июля 2019 года в России полностью откажутся от существующей системы привлечения денежных средств граждан в строительство жилья.

По всем договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 01.07.2019, застройщики должны перейти на привлечение средств дольщиков с обязательным использованием эскроу-счетов. Исключения будут составлять проекты, которые соответствуют критериям, определяющим степень готовности таких объектов и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве. Критерии соответствия строительных проектов исключениям в ближайшее время должны быть установлены постановлением Правительства Российской Федерации.

Полномочия по выдаче заключений о степени готовности объекта возложены на уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на территории Ленинградской области таким органом является комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

По оценкам комитета, только 71 застройщик из 131 (всего - 171; из них 40 получили разрешение на ввод в эксплуатацию), привлекающий денежные средства по договорам участия в долевом строительстве многоквартирных домов на территории Ленинградской области, сможет продолжать строительство в рамках проектного финансирования. Остальные застройщики уже в настоящее время испытывают финансовые трудности, нарушают сроки передачи жилых помещений, предусмотренные договорами участия в долевом строительстве, или осуществляют строительство крайне медленными темпами, объем предполагаемого к вводу жилья в строящихся указанными застройщиками объектах составляет 2,5 млн. кв. метров, количество заключенных по настоящий момент договоров участия в долевом строительстве такими застройщиками - 24,5 тыс.

Вопросы неисполнения застройщиками своих обязательств по завершению строительства многоквартирных домов и передаче жилых помещений в них гражданам – участникам строительства находятся под постоянным контролем комитета.

Сектором по работе с пострадавшими участниками долевого строительства в составе 3-х человек, являвшимся структурным подразделением отдела, осуществлялись функции по ведению реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, предусмотренного частью 7 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, реестра пострадавших участников строительства, нуждающихся в поддержке и реестра недобросовестных застройщиков, предусмотренных областным законом от 27.12.2013 № 107-оз, а также функции по оказанию мер поддержки пострадавшим участникам долевого строительства.

По состоянию на 31.12.2018 в федеральный реестр включено 344 гражданина, чьи денежные средства привлечены для строительства 15 объектов капитального строительства.

Именно эти объекты, с учетом критериев, установленных федеральным законодательством (приказ Минрегиона России от 20.09.2013 N 403 и приказ Минстроя России от 12.08.2016 N 560/пр.) официально считаются проблемными.

Во исполнение распоряжения Правительства Российской Федерации от 26.05.2017 № 1063-р «Об утверждении формы плана-графика («дорожной карты») по осуществлению мер по решению проблем граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены» актуализированный план-график («дорожная карта») по осуществлению мер по решению проблем граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, и информация о ходе его реализации ежеквартально направляется в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

План-график («дорожная карта») ежеквартально размещается на официальном сайте комитета сети «Интернет».

В реестр пострадавших участников строительства, нуждающихся в поддержке, предусмотренный областным законом от 27.12.2013 № 107-оз, по состоянию на 31.12.2018 включено 1180 граждан.

34 застройщика многоквартирных домов, граждане – участники строительства которых включены в данный реестр, признаны комитетом недобросовестными и включены в реестр недобросовестных застройщиков, также предусмотренный областным законом от 27.12.2013 № 107-оз.

Также комитетом ведется и размещается на официальном сайте реестр многоквартирных домов, для строительства которых застройщики имеют право привлекать денежные средства участников долевого строительства.

Указанные реестры способствуют информационной открытости комитета и позволяют гражданам перед принятием решения о заключении договора участия в долевом строительстве с застройщиком получить достоверную информацию о его деятельности. В этих же целях работниками отдела в постоянном режиме (на личном приеме, по телефону, при

рассмотрении письменных обращений граждан, обращений, поступающих в электронной форме) осуществляется информирование граждан о правовых механизмах, регулирующих доленое строительство, о законных способах привлечения денежных средств граждан, о наличии у лиц, привлекающих денежные средства граждан, необходимых для этого документов.

Внимание комитета распространяется не только на дома, включенные в «дорожную карту» или застройщики которых признаны недобросовестными, но и на другие строящиеся на территории Ленинградской области объекты, официально не обладающие статусом «проблемных», однако, застройщики которых в течение длительного времени не исполняют свои обязательства перед гражданами, и в отношении которых в комитет поступает значительное количество обращений участников долевого строительства. На 31.12.2018 на территории Ленинградской области числилось 28 таких объектов.

В 2018 году введено в эксплуатацию 17 многоквартирных домов, строящихся со значительным нарушением первоначально установленного срока ввода в эксплуатацию:

- ЖК «Олимп», расположенный по адресу: г. Всеволожск, Южный жилой район, квартал 4, позиция 1, (застройщик – АО «Главстройкомплекс»). Подлежат передаче 375 жилых помещений;

- ЖК «Черничная поляна», 1-я очередь, корп.1-8, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Юкки, ул. Тенистая, д. № 1, (застройщики ЖСК «Черничная поляна 1-8»). Подлежат передаче 335 жилых помещений;

- ЖК «Щегловская усадьба», корп. Г1, Г2, Г3, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Щеглово, земли ЗАО «Щеглово», (застройщик - ООО «Строительная компания «НАВИС»). Подлежат передаче 337 жилых помещений;

- ЖК «Три Кита», 1 очередь строительства, корпуса 1, 2, 3, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ "Ручьи" (застройщик – ООО «Акварин»). Подлежат передаче 1485 жилых помещений.

- ЖК «Девятый Вал», расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Мурино, земли САОЗТ «Ручьи» (застройщик – ЖСК «Времена года»). Подлежат передаче 679 жилых помещений;

- многоквартирный жилой дом 1-й этап строительства, корпус 1, 2, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, "Муринское сельское поселение", участок № 46 (застройщик - ООО «Монарх СПб»). Подлежат передаче 218 квартир;

- ЖК «Ласточка», I этап строительства, секции А, Б и II этап строительства, секции В, Г, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, территория ограниченная линией ж/д Санкт-Петербург- Приозерск, границей МО "Муринское сельское поселение",

полевой дорогой пос. Бугры - д. Лаврики (застройщик – ООО «Петрострой»). Подлежат передаче 994 квартиры.

В июне 2018 года комитетом ООО «Корпорация «МЕГАПОЛИС» выдано заключение о соответствии построенного объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом», 1 этап строительства, секции 3, 4, 5, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, дер. Лаголово, квартал 7, ул. Садовая, д. 14, требованиям технических регламентов и проектной документации.

В декабре 2018 года комитетом ООО «Айбер «СКАЗКА» выдано заключение о соответствии построенного объекта капитального строительства «Многоквартирный дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Кировск, ул. Энергетиков, д. 8, требованиям технических регламентов и проектной документации.

В соответствии с Постановлением Губернатора Ленинградской области от 14.08.2008 N 164-пг комитетом осуществляется организационное обеспечение деятельности Комиссии по вопросам поддержки пострадавших граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов в Ленинградской области.

На заседаниях комиссии рассматриваются вопросы, связанные с завершением строительства проблемных домов, определяются мероприятия, необходимые для завершения строительства, меры поддержки пострадавших граждан и содействия в защите их прав и законных интересов.

В 2018 проведено 4 заседания комиссии, на которых рассмотрены и выработаны рекомендации в отношении 58 многоквартирных домов в составе 41 жилого комплекса.

В отсутствие у недобросовестного застройщика достаточных средств, завершить строительство проблемного дома собственными силами возможно только при условии добровольной передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному юридическому лицу (инвестору) с передачей ему прав на земельный участок и расположенный на нем объект незавершенного строительства.

В ряде случаев для компенсации затрат такого инвестора областной закон от 27.12.2013 № 107-оз предусматривает возможность предоставления юридическому лицу, принявшему на себя обязательства по завершению строительства проблемного дома и безвозмездной передаче квартир в нем гражданам, включенным в предусмотренный этим же законом реестр, предоставление земельных участков из государственной или муниципальной собственности в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжением Губернатора Ленинградской области.

С использованием данного механизма в 2018 году введен в эксплуатацию «проблемный» многоквартирный дом по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, ул. Генерала Кныша, д. 17 (застройщик – ЖСК «Виктория», ранее ЗАО «Управление механизации №

276»); 164 гражданина получили 175 жилых помещений в указанном доме. Общее количество квартир в составе многоквартирного дома – 195.

Также в 2018 году комитетом ООО «Русь», изъявившему желание принять на себя обязательства по завершению строительства многоквартирного дома в г. Гатчина, не введенного в эксплуатацию недобросовестным застройщиком, выдано заключение о соответствии проекта критериям, установленным пунктом 2 статьи 3 областного закона от 11.02.2016 № 1-оз «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов» в целях реализации масштабного инвестиционного проекта.

При нежелании застройщика добровольно передать права на земельный участок и объект незавершенного строительства иному юридическому лицу такая передача возможна только в рамках дела о банкротстве застройщика в порядке, установленном Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В 2018 году сотрудниками сектора принято участие в рассмотрении арбитражным судом 27-ми дел о банкротстве застройщиков.

В целях защиты прав и законных интересов граждан - участников строительства, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков, в декабре 2018 года на заседании рабочей группы постоянной комиссии по строительству, транспорту, связи и дорожному хозяйству Законодательного собрания Ленинградской области рассмотрены предложения, подготовленные комитетом, о механизме принудительной передачи прав на земельный участок и объект незавершенного строительства так называемому региональному застройщику (специализированному приобретателю) единственным учредителем (участником) которого является субъект Российской Федерации (юридическое лицо, соответственно, единственным учредителем (участником) которого является субъект), в случае нарушения застройщиком первоначально предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства более чем на 1 (один) год.

Указанные предложения включены в план законотворческой деятельности Законодательного собрания Ленинградской области на апрель 2019 года для решения вопроса о возможности их внесения в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации в порядке законодательной инициативы.

В целях удовлетворения имущественных требований пострадавших граждан - участников долевого строительства при участии комитета в 2018 году подписано соглашение о сотрудничестве при завершении строительства «проблемного» многоквартирного дома в Гатчинском районе Ленинградской области (застройщик – ЖСК «Яблоневый цвет»); подготовлены 4 проекта таких соглашений о сотрудничестве при завершении строительства многоквартирных домов во Всеволожском районе (застройщики – АО

«Главстройкомплекс», ООО «СК «Навис», ООО «Нерпа» (ранее - ЖСК «Чудная долина»), ООО «Невский Форт»), в основном предусматривающих компенсацию затрат инвестора на завершение строительства «проблемных» объектов за счет выкупа, в рамках реализации государственных программ, в муниципальную собственность объектов социального значения, построенных инвестором.

Необходимо также отметить, что в 2018 году Распоряжением Правительства Ленинградской области от 07.06.2018 № 287 в целях исполнения государственных полномочий в сфере защиты прав и законных интересов пострадавших граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области, создано подведомственное комитету Государственное казенное учреждение Ленинградской области "Управление долевого строительства Ленинградской области" в составе 10 штатных единиц.

В 2018 году в сфере осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости комитетом рассмотрено 64 дела об административных правонарушениях, по результатам рассмотрения которых принято решение о привлечении к административной ответственности 58 юридических лиц (из них: 32 штрафа на общую сумму 2 520 000 руб., 26 предупреждений, 6 дел прекращено).

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

Количество выданных комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области разрешений на строительство, решений об отказе в выдаче разрешений на строительство, продлений разрешений на строительство в 2018 году

Количество выданных разрешений на строительство – всего (шт.)	180	
из них:		
- разрешений строительство многоквартирных домов (шт.)	83	
	количество жилых домов (шт.)	274
	количество квартир (шт.)	72348
	общей площадью (кв. м.)	4 191 586,69
- разрешений на строительство социальных объектов (шт.)	31	
в том числе:	дошкольных образовательных учреждений (шт.)	12
	школы (шт.)	8
	спортивных учреждений (шт.)	4
	медицинских учреждений (шт.)	3
- разрешений на строительство производственных объектов (шт.)	46	
- разрешений на строительство объектов торговли	7	

Количество решений об отказе в выдаче разрешений на строительство (шт.)	325
Количество продленных разрешений строительство (шт.)	234
Количество решений об отказе в продлении разрешений на строительство (шт.)	35
Количество решений о внесении изменений в разрешения на строительство (шт.)	106
Количество решений об отказе во внесении изменений в разрешения на строительство (шт.)	55
Количество распоряжений об отмене разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию (шт.)	5

Количество выданных комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы
Ленинградской области разрешений на ввод объектов в эксплуатацию и решений об отказе в выдаче разрешений на
ввод объектов в эксплуатацию в 2018 году

Количество выданных разрешений на ввод объектов в эксплуатацию – всего (шт.)	127	
из них:		
- разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов (шт.)	65	
	количество жилых домов (шт.)	102
	количество квартир (шт.)	34547
	общей площадью (кв. м.)	2 102 442,5
- разрешений на ввод в эксплуатацию социальных объектов (шт.)	12	
в том числе:	дошкольных образовательных учреждений (шт.)	2
	школы (шт.)	3
	медицинских учреждений (шт.)	5
	спортивных учреждений (шт.)	1
- разрешений на ввод в эксплуатацию производственных объектов (шт.)	33	
- на ввод в эксплуатацию объектов торговли	4	

Количество решений об отказе в выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию (шт.)	219
Количество распоряжений о внесении изменений в разрешения на ввод объектов в эксплуатацию (шт.)	17
Количество решений об отказе во внесении изменений в разрешения на ввод объектов в эксплуатацию (шт.)	4

Количество рассмотренных комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы
Ленинградской области
градостроительных планов земельных участков в 2018 году

Количество поступивших на регистрацию градостроительных планов земельных участков – всего (шт.), в том числе:	890
Количество решений о регистрации градостроительных планов земельных участков (шт.)	266
Количество решений о направлении на доработку градостроительных планов земельных участков (шт.)	624

4. В сфере осуществления нормотворческой деятельности

В 2018 году комитетом разработано 4 проекта правовых акта Ленинградской области, в том числе:

постановление Правительства Ленинградской области от 21.05.2018 N 158 "О внесении изменения в постановление Правительства Ленинградской области от 13 июня 2017 года N 211 "Об установлении случаев, в которых направление документов для выдачи органами исполнительной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления муниципальных образований Ленинградской области разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию осуществляется исключительно в электронной форме";

постановление Правительства Ленинградской области от 29.10.2018 N 417 "О внесении изменений в постановление Правительства Ленинградской области от 22 февраля 2007 года N 42 "О комитете государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области";

постановление Губернатора Ленинградской области от 05.03.2018 N 7-пг "О внесении изменений в постановление Губернатора Ленинградской области от 14 августа 2008 года N 164-пг "Об образовании комиссии по вопросам поддержки пострадавших граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов в Ленинградской области";

распоряжение Правительства Ленинградской области от 07.06.2018 № 287-р «О создании государственного казенного учреждения Ленинградской области «Управление долевого строительства Ленинградской области».

Согласно указанному распоряжению Правительства Ленинградской области целями деятельности ГКУ ЛО «Управление долевого строительства Ленинградской области» являются исполнение государственных полномочий в сфере защиты прав пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области, в том числе:

- осуществление учета пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, нуждающихся в поддержке, в порядке, установленном областным законодательством;

- осуществление учета недобросовестных застройщиков в порядке, установленном областным законодательством;

- осуществление учета многоквартирных домов, для строительства которых застройщики имеют право в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

привлекать денежные средства участников долевого строительства, в порядке, установленном областным законодательством;

- оказание предусмотренных областным законодательством мер поддержки пострадавшим участникам долевого строительства многоквартирных домов, нуждающимся в поддержке.

В 2018 году комитетом разработано и принято 9 приказов, в том числе: приказ от 22.01.2018 N 1 "О признании утратившим силу приказа комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 28 декабря 2016 года N 10 "Об утверждении ведомственного перечня государственных услуг, оказываемых государственным учреждением в качестве основных видов деятельности, функции и полномочия учредителя в отношении которого осуществляет комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области";

приказ от 12.03.2018 N 2 "Об утверждении порядка оценки результативности и эффективности контрольно-надзорной деятельности комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области при осуществлении регионального государственного строительного надзора и государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости, а также перечня показателей результативности и эффективности контрольно-надзорной деятельности комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области при осуществлении регионального государственного строительного надзора и государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости";

приказ от 13.04.2018 N 3 "О внесении изменений в приказ комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 30 ноября 2011 года N 20 "Об утверждении административного регламента исполнения комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области государственной функции по осуществлению регионального государственного строительного надзора";

приказ от 05.07.2018 N 4 "О внесении изменений в некоторые приказы комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области";

приказ от 23.08.2018 N 5 "Об утверждении Положения о порядке регистрации градостроительных планов земельных участков";

приказ от 13.09.2018 N 6 "О внесении изменения в приказ комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 20 марта 2015 года N 6 "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 от 13.09.2018 N 7 "Об утверждении Административного регламента предоставления на территории Ленинградской области государственным автономным учреждением "Управление государственной экспертизы Ленинградской области" государственной услуги по предоставлению информации о порядке проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий";

приказ от 24.09.2018 N 8 "Об утверждении Административного регламента предоставления на территории Ленинградской области государственным автономным учреждением "Управление государственной экспертизы Ленинградской области" государственной услуги по предоставлению сведений, содержащихся в реестре выданных заключений государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий";

приказ от 05.12.2018 N 9 "Об утверждении перечня документов и информации, которые необходимы для осуществления государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома".

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

**Итоги работы
государственного автономного учреждения
«Управление государственной экспертизы Ленинградской области»
в 2018 году**

По итогам работы ГАУ «Леноблгосэкспертиза» в 2018 году было рассмотрено 1392 комплекта документации (в 2017 году - 1575). Из них:

• По результатам проведения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий выдано 330 заключений (в 2017 году - 286), что на 15% больше заключений выданных в 2017 году;

• По результатам проведения проверки сметной документации – 1062 заключения (в 2017 году - 1226), в том числе:

✓ проверка достоверности определения сметной стоимости – 272 заключения (в 2017 году - 208), что на 30% больше заключений выданных в 2017 году;

✓ проверка сметной документации – 790 заключений (из них 516 заключений по газопроводам-вводам) (в 2017 году -1018).

Важно отметить, что 17 заключений государственной экспертизы проектной документации, выданных ГАУ «Леноблгосэкспертиза» в конце 2018 года, уже выдавались в соответствии с новыми 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 проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий распределяется следующим образом:

- Объекты жилищного строительства – 8 заключений (в 2017 году - 35);
- Объекты промышленного назначения – 51 заключение (в 2017 году -55);
- Линейные объекты – 207 заключений (в 2017 году - 170);
- Объекты гражданского строительства – 64 заключения (в 2017 году - 89);



Важно отметить, что несколько лет подряд сохраняется положительная динамика количества положительных заключений. В 2018 году их количество составило 90% от общего числа выданных заключений, тогда как в 2017 их было 82%.

Следует подчеркнуть, что для сотрудников ГАУ «Леноблгосэкспертиза» одним из важнейших критериев оценки при проведении государственной экспертизы является неукоснительное соблюдение требований действующего законодательства.

Одним из видов услуг, оказываемых ГАУ «Леноблгосэкспертиза», является проведение проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, а также проведение проверки сметной стоимости для объектов, не попадающих под действие постановления Правительства Российской Федерации от 18 мая 2009 года №427.

В 2018 году общая заявленная сметная стоимость объектов, в отношении которых проведена проверка достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, составила 43 млрд. 534 млн. руб. После проведения проверки достоверности определения сметной стоимости общая стоимость бюджетных объектов снизилась до 37 млрд. 200 млн. Таким образом, удалось снизить стоимость бюджетных объектов на 6 млрд. 334 млн. рублей.

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 40 специалистов, которыми получено 55 аттестатов по различным видам деятельности.

В 2019 году планируется аттестовать и переаттестовать на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий 20 специалистов.

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 2018 ГАУ «Леноблгосэкспертиза» было организовано два семинара на тему: «Актуальные изменения в процессе организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий», в котором приняли участие представители муниципальных образований, застройщики и проектировщики.

В целях дальнейшего развития электронного и информационного взаимодействия с заявителями, а также с порталами государственных и муниципальных услуг, ГАУ «Леноблгосэкспертиза» за 2018 год провело комплекс мероприятий:

- разработаны и направлены в комитет по связи и информатизации Ленинградской области предложения по модернизации специального программного обеспечения Регионального портала государственных и муниципальных услуг. Предложенные мероприятия реализованы, что обеспечило более удобную работу заявителей при направлении документов на экспертизу;

- в связи с изменениями в законодательстве проведен ряд рабочих совещаний по оптимизации бизнес-процессов учреждения, обновлена и разработана методическая документация по порядку обращения за государственной услугой;

- проведен семинар по вопросам представления документации в форме электронных документов для проведения государственной экспертизы, а также по изменениям в законодательстве, связанным с проведением экспертизы;

- организована методическая и техническая поддержка заявителей и проектировщиков на всех этапах электронного взаимодействия: подготовки и подачи документации на экспертизу, проведения экспертизы и получения заключения экспертизы в электронной форме.

В первом полугодии 2018 года учреждение принимало активное участие в тестировании глобального информационного ресурса Единый государственный реестр заключений (далее – ЕГРЗ), созданного Минстроем России. Сотрудники учреждения регулярно принимали участие в еженедельных общероссийских скайп-совещаниях, организованных Главгосэкспертизой России. Замечания и предложения по доработке системы оперативно направлялись в отдел ведения реестра, курирующего разработку системы. В соответствии с требованиями законодательства с 1 июля 2018 года учреждение приступило к работе с ЕГРЗ. Проведенные ранее мероприятия позволили минимизировать количество замечаний к проектам раздела реестра, получаемых от оператора ЕГРЗ, что обеспечивает соблюдение требований законодательства по срокам выдачи заключений заявителю.

В течение 2018 года в Российской Федерации принято значительное количество нормативных правовых актов, которые вносят существенные изменения в градостроительную и экспертную деятельность. В 2019 году планируется модернизация информационной инфраструктуры ГАУ «Леноблгосэкспертиза» для обеспечения выполнения требований законодательства и подготовки к последующей цифровой трансформации строительной отрасли.

ГАУ «Леноблгосэкспертиза» принимает активное участие в деятельности профессиональных объединений. Оно входит в состав крупнейшего объединения строительной отрасли Ленинградской области – Союз строительных организаций Ленинградской области, совместно с которым ежегодно проводится цикл семинаров и круглых столов по вопросам экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

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. Итоги деятельности подведомственного комитету государственного казенного учреждения Ленинградской области «Управление долевого строительства Ленинградской области»

за 2018 год

Государственное казенное учреждение Ленинградской области «Управление долевого строительства Ленинградской области» (далее – учреждение) является подведомственным комитету государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области учреждением. Учреждение создано в соответствии с распоряжением Правительства Ленинградской области № 287-р от 07 июня 2018 года «О создании Государственного казенного учреждения Ленинградской области «Управление долевого строительства Ленинградской области», действует на основании Устава, утвержденного распоряжением комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области № ОД/17 от 24 июля 2018 года.

Учреждение создано для обеспечения реализации полномочий Ленинградской области в части оказания поддержки пострадавшим участникам долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области.

Полное наименование учреждения: государственное казенное учреждение Ленинградской области «Управление долевого строительства Ленинградской области».

Сокращенное наименование: ГКУЛО «УДС ЛО».

Место нахождения: 192288, Российская Федерация, Санкт-Петербург, ул. Бухарестская, д. 130, корп.2, лит. А, пом. 34С-3.

Фактический адрес: 192288, Российская Федерация, Санкт-Петербург, ул. Бухарестская, д. 130, корп.2, лит. А, пом. 34С-3.

Учреждение является унитарной некоммерческой организацией, не наделенной правом собственности на имущество, закрепленное за ней собственником.

Собственником имущества и учредителем Учреждения является Ленинградская область. Полномочия собственника имущества Учреждения осуществляет Правительство Ленинградской области. Функции и полномочия учредителя и главного распорядителя бюджетных средств осуществляет комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

Целями деятельности ГКУЛО «УДС ЛО» являются:

- 1) осуществление учета пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, нуждающихся в поддержке, в порядке, установленном областным законодательством;
- 2) осуществление учета недобросовестных застройщиков в порядке, установленном областным законодательством;

3, осуществление учета многоквартирных домов, для строительства которых застройщики имеют право в соответствии с Федеральным законом 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» привлекать денежные средства участников долевого строительства, в порядке, установленном областным законодательством;

4) оказание предусмотренных областным законодательством мер поддержки пострадавшим участникам долевого строительства многоквартирных домов, нуждающимся в поддержке.

Предметом деятельности ГКУЛО «УДС ЛО» является:

обеспечение реализации полномочий Ленинградской области в сфере защиты прав участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области, пострадавших в результате неисполнения застройщиками обязательств по передаче жилых помещений в многоквартирных домах.

В отчетном периоде исполняющим обязанности руководителя являлась Долгова Оксана Валентиновна, действовавшая на основании Распоряжения комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 24.07.2018 № ОД/17 и в пределах полномочий, предоставленных Уставом.

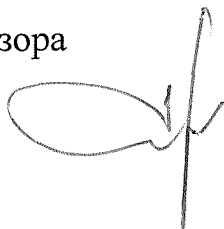
Финансирование деятельности осуществляется за счет средств областного бюджета Ленинградской области.

Численность по состоянию на 01.01.2019 г. составляла:

Штатная численность работников учреждения – 10 чел.;

Фактическая численность работников – 10 чел.;

Председатель комитета
государственного строительного надзора
и государственной экспертизы
Ленинградской области



Д.Горбунов

Лист согласования к документу № согл-212911882-6 от 03.04.2019

Вид документа	Для сведения
Краткое содержание	Сводный доклад комитета 2018 год
Подпись	Горбунов Денис Александрович
Исполнитель	Овчарова Анна Ивановна
Согласование инициировано	15.02.2019 17:33

Согласующие:

№	ФИО	Должность	Дата и время согласования	Результат согласования
1	Корнилова Евгения Арсеньевна		08.04.2019 15:57	Согласовано
2	Горбунов Денис Александрович		08.04.2019 22:21	Подписано Подписано ЭП Сертификат: 009EВ0F73АСАВ8Е299Е91154300041099А Владелец: Горбунов Денис Александрович Действителен: с 14-02-2019 по 14-12-2019

Лист согласования проверил и распечатал 08.07.2019 (11:35):

М.П.

Маркина Ольга Игоревна

*Тюстакное
хранение.*