

УТВЕРЖДЕН
распоряжением комитета
государственного строительного
надзора и государственной
экспертизы Ленинградской области
от 03.03 2025 г. № 33/ОБ

Доклад
о результатах правоприменительной практики
по осуществлению комитетом государственного строительного надзора
и государственной экспертизы Ленинградской области
регионального государственного контроля (надзора) в области долевого
строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов
недвижимости на территории Ленинградской области за 2024 год

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

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

Предметом регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязательных требований, установленных Федеральным законом от 30.12.2004

№ 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ) и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

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

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

Государственный контроль (надзор) осуществляется посредством проведения:

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

В 2024 году региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства осуществлялся с учетом особенностей, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля».

В 2024 году в связи с истечением срока исполнения предписания (выдано по результатам внеплановой выездной проверки проведенной комитетом в 2023 году) на основании пункта 5 части 1 статьи 57 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 248-ФЗ), пункта «а» части 3 постановления Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» проведены 2 внеплановые документарные проверки деятельности застройщика на предмет соблюдения требований Федерального закона № 214-ФЗ.

По результатам внеплановых проверок, проведенных комитетом в 2024 году, застройщику выдано 2 предписания об устранении выявленных нарушений законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. В связи с невыполнением указанных предписаний в установленный срок застройщик привлечен к административной ответственности по части 4 статьи 19.5 КоАП РФ (невыполнение в установленный срок законного предписания органа,

осуществляющего региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости).

В целях реализации Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области на 2024 год, утвержденной распоряжением комитета № 58/ОД от 08.12.2023, комитетом проведены следующие профилактические мероприятия:

- объявлено 43 предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости;

- проведено 28 обязательных профилактических визитов в отношении застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов в рамках Федерального закона № 214-ФЗ;

- подготовлен и размещен на официальном сайте комитета в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» доклад по итогам обобщения правоприменительной практики за 2023 год по осуществлению комитетом регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области;

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

- проведено 94 консультирования по вопросам организации и осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства.

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

В течение 2024 года комитет осуществлял наблюдение за соблюдением обязательных требований посредством проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с застройщиками, в том числе, мониторинг размещения информации в Единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС), анализ ежеквартальной отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств

участников долевого строительства, анализ проектных деклараций с внесенными в них изменениями, проверка соответствия органов управления застройщика и его участников требованиям статьи 3.2 Федерального закона № 214-ФЗ.

В 2024 году по итогам наблюдения за соблюдением обязательных требований проведено:

- 399 мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами;

- 62 мероприятия по контролю без взаимодействия с юридическими лицами по проверке застройщиков на предмет соблюдения требований статьи 3.2. Федерального закона № 214-ФЗ;

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

В связи с увеличением покупательского спроса на малоэтажные жилые дома блокированной жилой застройки в 2024 году возросло число застройщиков, осуществляющих строительство таких домов и привлекающих для строительства таких домов денежные средства граждан и юридических лиц.

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

По итогам 2024 года комитетом выявлены случаи несоответствия застройщиков, осуществляющих строительство малоэтажных многоквартирных жилых домов блокированной застройки, требованиям, установленным пунктом 1 части 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ (в ред. Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»), в соответствии с которым к застройщику предъявляется требования по наличию не только проектной документации, но и положительного заключения экспертизы.

В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ (в ред. Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации») с 30.07.2017 право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве имеет застройщик,

отвечающий в том числе требованиям: наличие проектной документации и положительного заключения экспертизы проектной документации.

В связи с тем, что пунктом 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что экспертиза не проводится в отношении проектной документации дома блокированной застройки в случае, если количество этажей в таких домах не превышает трех, при этом количество всех домов блокированной застройки в одном ряду не превышает десяти и их строительство или реконструкция осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, застройщики малоэтажных многоквартирных жилых домов блокированной застройки ошибочно полагают, что требования пункта 1 части 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ в части получения положительного заключения экспертизы на них не распространяются.

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

К указанным отношениям применяются специальные нормы Федерального закона № 214-ФЗ, в связи с чем, положения пункта 1 части 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ распространяются в равной степени как на застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных жилых домов свыше 3-х этажей, так и на застройщиков, осуществляющих строительство малоэтажных многоквартирных жилых домов блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более в одном ряду) и привлекающих для их строительства денежные средства граждан и юридических лиц.

В 2024 году комитетом в соответствии с пунктом 1 части 2.6 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ направлено 2 уведомления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов – в связи с выявлением факта несоответствия застройщика требованиям, указанным в пункте 1 части 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ.