

УТВЕРЖДЕН  
распоряжением Комитета  
государственного строительного надзора  
и государственной экспертизы  
Ленинградской области  
от 24.03.23 № 11/09

**Доклад**  
**о правоприменительной практике контрольно-надзорной деятельности**  
**комитета государственного строительного надзора и государственной**  
**экспертизы Ленинградской области за 2022 год**  
**при осуществлении регионального государственного контроля (надзора)**  
**в области долевого строительства многоквартирных домов**  
**и (или) иных объектов недвижимости,**  
**регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью**  
**жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств**  
**членов кооператива для строительства многоквартирного дома,**  
**на территории Ленинградской области**

**1. Общие положения:**

1.1. 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, в том числе, на осуществление на территории Ленинградской области 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.

1.2. Доклад по результатам обобщения правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области за 2022 год подготовлен комитетом во исполнение требований ст. 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», п. 5.7 Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области и о признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 06.12.2021 № 786, п.п. 2 п. 5.4 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, утвержденным постановлением Правительства Ленинградской области от 09.12.2021 № 799.

1.3. Целями обобщения и анализа правоприменительной практики являются: обеспечение единообразных подходов к применению должностными лицами комитета обязательных требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

обеспечение доступности сведений о правоприменительной практике комитета при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области;

1.4. Задачами обобщения и анализа правоприменительной практики являются: выявление типичных нарушений обязательных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению указанных нарушений;

подготовка предложений об актуализации обязательных требований;

подготовка предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости.

1.5. При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области комитет руководствуется:

Конституцией Российской Федерации;

Жилищным кодексом РФ;

Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»;

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»;

Федеральным законом от 01.07.2018 № 175-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»;

Федеральным законом от 25.12.2018 № 478-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»;

Постановлением Правительства РФ от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства»;

Постановлением Правительства РФ от 26.12.2018 № 1683 «О нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика»;

Постановление Правительства РФ от 11.06.2018 № 673 «Об утверждении Правил расчета собственных средств застройщика, имеющего право на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов на основании договора участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

Приказом Минстроя России от 12.10.2018 № 656/пр «Об утверждении формы и порядка предоставления застройщиками в контролирующей орган отчетности 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»;

Приказ Минстроя России от 03.07.2017 № 955/пр «Об утверждении формы отчетности об осуществлении деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома, в том числе об исполнении таким кооперативом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами, и порядка предоставления жилищно-строительным кооперативом указанной отчетности в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»

Приказом Минстроя России от 04.04.2022 № 239/пр «Об утверждении формы проектной декларации»;

Приказом Минстроя России от 20.12.2016 № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации»;

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, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 06.12.2021 № 786;

Положением о региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, на территории Ленинградской области, утвержденным постановлением Правительства Ленинградской области от 09.12.2021 № 799.

## **2. Статистические данные о контрольных (надзорных) мероприятиях, проведенных с взаимодействием с подконтрольными субъектами**

№ п/п	Наименование отчётных показателей	2022	2021
1.	Количество застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства по ДДУ:	138	135
1.1.	Количество МКД, строящихся в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, в т.ч.:	552	517
1.1.1.	с использованием счетов эскроу	218	137
1.1.2.	без использования счетов эскроу	100	178
1.1.3.	количество МКД, включенных в Единый реестр проблемных объектов	234	202
2.	Количество ЖСК, привлекающих денежные средства граждан по договорам паевого взноса	27	30
2.1.	Количество МКД, строительство которых осуществляют ЖСК	71	79
3.	Количество внеплановых проверок, проведенных в отношении застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или,) иных объектов недвижимости, из них:	8	136
3.1.	выездных	2	24
3.2.	документарных	7	112
4	Количество внеплановых проверок, проведенных в отношении ЖСК, привлекающих денежные средства граждан по договорам паевого взноса, из них:		
4.1	выездных	1	4
5.	Основания проведения внеплановых проверок:		
5.1.	в связи с истечением срока исполнения предписания, выданного по результатам проведенной ранее проверки	7	102
5.2.	по иным основаниям, установленным законодательством Российской Федерации	2	34
6.	Результаты контрольно-надзорных мероприятий		
6.1.	выдано предписаний об устранении нарушений	5	91
6.2.	направлены материалы в правоохранительные органы для принятия мер в рамках имеющихся полномочий	2	27

Анализ проведенных комитетом внеплановых проверок в рамках осуществления регионального контроля (надзора) в области долевого строительства показал существенное снижение количества проверок в 2022 в сравнении с 2021 годом.

Снижение количества внеплановых проверок обусловлено:

- усовершенствованием процедуры контрольных (надзорных) мероприятий, за счет введения нового нормативно-правового регулирования Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном

контроле в Российской Федерации», Положением о региональном государственном контроле в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области и о признании утратившим силу отдельных постановлений Правительства Ленинградской области, утвержденным постановлением Правительства Ленинградской области от 06.12.2021 № 786 в целях реализации Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ;

- ограничения на проведение проверок в 2022 году по основаниям, не предусмотренным пунктом 3 постановления Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля», принятого в целях снижения административной нагрузки на хозяйствующие субъекты в условиях внешнего санкционного давления.

### **3. Проведение контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с подконтрольными субъектами**

В рамках предоставленных полномочий на основании ч. 2 ст. 57 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» 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.

Проведение мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами осуществляется комитетом ежеквартально на основании заданий на проведение мероприятий по контролю, осуществляемых без взаимодействия с юридическими лицами, утверждаемых председателем комитета, заместителем председателя комитета в соответствии с требованиями приказа комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 12.04.2022 № 4 «Об утверждении Порядка оформления и содержания заданий на проведение контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемым лицом при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области, при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, на территории Ленинградской области, порядка оформления результатов контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемыми лицами и форм документов, используемых при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива».

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 2022 году отделом на основании заданий на проведение мероприятий по контролю, осуществляемых без взаимодействия с юридическими лицами, составлено:

- 353 акта по результатам проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами,
- 46 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»,
- 152 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.

#### **4. Анализ наиболее часто встречающихся нарушений, возможных причин и условий их совершения**

В ходе осуществления контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с подконтрольными субъектами 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.

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.

Основными причинами нарушений обязательных требований, установленных законодательством об участии в 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. Соккрытие застройщиком информации о ходе строительства объекта;

В целях профилактики нарушений обязательных требований застройщикам рекомендуется:

- установить персональную ответственность лиц, обеспечивающих соблюдение обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- письменно обращаться в службу технической поддержки ЕИСЖС (при наличии проблем технического характера в части размещения информации).

### **5. Статистические данные о привлечении подконтрольных субъектов к административной ответственности**

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 2022 году комитетом вынесено 97 постановлений, из них с назначением административных наказаний:

- по ч.2 ст. 14.28 КоАП РФ – 38;
- по ч.3 ст. 14.28 КоАП РФ – 46;
- по ч. 4 ст. 14.28 КоАП РФ – 1;
- по ч.1 ст. 13.19.3 КоАП РФ – 6;
- по ч.4 ст. 19.5 КоАП РФ – 6.

Общая сумма наложенных комитетом штрафов (с учетом снижений по решению суда) – 5 490 000,00 руб.

Следует отметить, что в целях исключения возможности обхода запрета на проведение проверок посредством привлечения к административной ответственности, пунктом 9 постановления от 10.03.2022 № 336 установлен запрет на возбуждение дела об административном правонарушении, если состав административного правонарушения включает в себя нарушение обязательных требований, оценка соблюдения которых является предметом государственного контроля (надзора), муниципального контроля (за исключением государственного контроля (надзора) за деятельностью органов государственной власти и органов местного самоуправления), без проведения контрольного (надзорного) мероприятия с взаимодействием, проверки и составления акта по результатам их проведения.

Учитывая вышеизложенное, во II - IV кварталах 2022 года дела об административных правонарушениях, ответственность за которые предусмотрена ст.ст. 14.28, 13.19.3 КоАП РФ, ч. 4 ст. 19.5 КоАП РФ, не возбуждались.

### **6. Анализ практики обжалования решений, действий (бездействия) контрольно-надзорного органа и (или) его должностных лиц в судебном порядке**

В 2022 году обжаловалось 1 постановление комитета о назначении административного наказания.



## **7. Анализ результатов реализованных комитетом профилактических мероприятий**

Анализ результатов реализованных службой профилактических мероприятий показал их положительное влияние в подконтрольной сфере.

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 2022 год, утвержденной Распоряжением комитета № 14122021/3/ОД от 14.12.2021 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 52 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 рамках взаимодействия с публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» (далее – Фонд) сотрудниками отдела 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, в том числе в связи с наличием рисков признания застройщика несостоятельным (банкротом), 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.

Правительством Ленинградской области совместно с Фондом сформирован перечень потенциально проблемных объектов, по состоянию на 31.12.2022 включающий 22 объекта (9 застройщиков), в том числе 17 объектов с высокой степенью риска, 3 - со средней степенью риска.

По состоянию на 01.01.2022 количество потенциально проблемных объектов составляло 36 (18 застройщиков).

Всего в течение 2022 года введено в эксплуатацию 14 жилых домов из числа потенциально проблемных объектов и включенных в предбанкротный мониторинг Фонда.

На сегодняшний день с целью оптимизации сроков завершения строительства и ввода в эксплуатацию, недопущения включения в ЕРПО объектов, вошедших в периметр потенциально проблемных, комитетом проведены следующие мероприятия:

- оказание застройщикам организационной, консультационной помощи;
- 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, строительная 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, завершения строительства для оперативной организации проверок в рамках регионального государственного строительного надзора, а также сроки рассмотрения 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.