**Об итогах работы государственного казенного учреждения Ленинградской области «Управление долевого строительства Ленинградской области» за 2022 год**

Государственное казенное учреждение Ленинградской области «Управление долевого строительства Ленинградской области» (далее – Учреждение) создано в соответствии с распоряжением Правительства Ленинградской области N 287-р от 07 июня 2018 года. В соответствии с уставом, основными целями деятельности Учреждения являются исполнение государственных полномочий в сфере защиты прав пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области, в том числе:

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.

В рамках оказания мер поддержки гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, Учреждением совместно с органами исполнительной власти Ленинградской области проводится регулярная и последовательная работа по организации и проведению совместных мероприятий, заседаний межведомственных рабочих групп, а также общественные мероприятия, в том числе, при участии пострадавших участников долевого строительства.

С участием представителей органов государственной власти Ленинградской области, органов местного самоуправления, инициативных групп участников долевого строительства, застройщиков, привлекаемых инвесторов, а также организаций, осуществляющих подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, иных органов и организаций, от которых зависит возможность окончания строительства и ввода в эксплуатацию «проблемных» объектов и многоквартирных домов, строящихся на территории Ленинградской области со значительным нарушением первоначально установленного срока ввода в эксплуатацию, ежеквартально проводятся заседания комиссии по вопросам поддержки пострадавших граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов в Ленинградской области, созданной постановлением Губернатора Ленинградской области от 14 августа 2008 года № 164-пг в целях выработки рекомендаций по вопросам оказания поддержки и содействия гражданам – участникам долевого строительства многоквартирных домов, пострадавшим в результате действий застройщиков, осуществляющих на территории Ленинградской области строительство многоквартирных домов с привлечением денежных средств граждан. **В 2022 году ежеквартальные заседания комиссии проведены 17.03.2022, 31.05.2022, 22.09.2022, 08.12.2022.**

Дополнительно сообщаю, что за 2022 год сотрудниками Учреждения организованы:

* **более 120 заседаний временных рабочих групп** (штабов) по вопросам восстановления прав граждан - участников строительства проблемных объектов;
* **более 120 совещаний** по вопросу завершения строительства проблемных объектов.

Участие в судебных процессах в качестве иной стороны, не заявляющей самостоятельных требований. Подача ходатайств о применении к застройщику параграфа 7 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». За 2022 год сотрудники Учреждения приняли участие в **более 180 судебных заседаниях** в рамках дел о банкротстве застройщиков, еженедельно сотрудники Учреждения поддерживают граждан в судах при рассмотрении обособленных споров (более 500 судебных заседаний).

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

За 2022 год Учреждением рассмотрены 713 заявлений о включении в реестр пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Ленинградской области. По итогам рассмотрения включены в указанный реестр – 510 человек.

По состоянию на 30.12.2022 в реестр пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Ленинградской области включены 2629 человек.

Учреждение осуществляет деятельность по признанию застройщика недобросовестным, включение в реестр недобросовестных застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов на территории Ленинградской области, в соответствии с областным законом от 27.12.2013 № 107-оз «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области». Продолжается работа по включению в реестр недобросовестных застройщиков, на 30.12.2022 включено 63 недобросовестных застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов на территории Ленинградской области, 5 включено в этом году.

Учреждение обеспечивает исполнение государственной функции по определению соответствия масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным [пунктом 2 статьи 3](consultantplus://offline/ref=BDE9948766B3F13DD3A62CD1BB6DD848AB65591E71C217F9F1FCF937845204ACD832890C3B48FDAE19CCI) 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». По этому направлению ведется активная работа с инвесторами, в том числе организуются совещания для согласования условий участия компаний-доноров в завершении строительства проблемных объектов. Разрабатываются и согласовываются соглашения с инвесторами, готовыми осуществлять содействие в достройке проблемных объектов.

Так, совместно с Правительством Ленинградской области, комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области Учреждение обеспечивает формирование соглашений с инвесторами, готовыми осуществлять работы по завершению строительства многоквартирных жилых домов.

В настоящее время действуют 16 соглашений с инвесторами, заключённых при участии Правительства Ленинградской области о восстановлении прав граждан в отношении 32 домов, из которых 25 домов включены в единый реестр проблемных объектов (в активной фазе строительства находятся 16 домов: ЖК «Радужный» 6.2, ЖК «Северный Вальс» 2 корпус, ЖК «Чистый ручей» 5 корпус, ЖК «Черничная поляна» 2 очередь, ЖК «Румболово-Сити» дома 3, 4, 5, ЖК «Верхний», дома №28 и №29 ЖК «Ванино», ЖК «Ленинградская перспектива».

- в ближайшее время планируется возобновление строительства ЖК «Сергиевская 104», ЖК «Гамма», ЖК «Чистый ручей» 6 корпус, ЖК «Материк» секции И, К, Л и М, Н, П, 3 корпус ЖК «Северный Вальс», ЖК «Петровская мельница» блоки Д1, Д2 .

01.11.2022 Правительством Ленинградской области расторгнуто Соглашение о сотрудничестве при завершении строительства многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 47:01:0108001:57 по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Город Выборг», г. Выборг, ул. Августовская д. 2 от 02.07.2021, по причине того, что ООО «Специализированный застройщик «Система Северо-Запад» не может исполнить принятые на себя обязательства по данному Соглашению.

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

В соответствии с Положением о порядке личного приёма граждан и представителей юридических лиц в государственном казённом учреждении Ленинградской области «Управление долевого строительства Ленинградской области», утверждённым приказом Учреждения № 2 от «09» января 2020 года, руководителем Учреждения в период с 10.01.2022 по 30.12.2022 проведён **личный приём более 300 человек**, **проконсультированы сотрудниками учреждения более 500 человек**, обеспечивается консультирование граждан в социальных сетях. Ведется группа в контакте, размещаются справочные и информационные материалы на сайте Учреждения.

Сотрудники Учреждения осуществляют взаимодействие **с публично-правовой компанией Фонд развития территорий при использовании механизмов, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ**. Обеспечивается мониторинг данных в Едином реестре проблемных объектов на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (далее – ЕРПО), ведение которого предусмотрено статьей 23.1. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», актуализация сведений, размещение дорожных карт, сбор и предоставление информации по всем проблемным объектам Ленинградской области.

На **01.01.2022** в Единый реестр проблемных объектов на территории Ленинградской области было включено **234 проблемных объекта** (60 застройщиков, 20989 человек – общее количество граждан – участников долевого строительства, имеющих требования к застройщику о передаче помещений).

За **2022 г.** в ЕРПО **включено 10** проблемных объектов, **исключено 143** проблемных объекта, восстановлены права 7 259 граждан – участников долевого строительства:

- **23 объекта – введены в эксплуатацию** *(ЖК «Три кита 3» застройщика ООО «Линкор», ЖК «Лаголово» застройщика ЖСК «Лаголово 2», блоки Б2, Б3 ЖК «Щегловская усадьба» застройщика Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области (введены в эксплуатацию 30.12.2021, исключены из ЕРПО 11.01.2022), ЖК «Дом на Социалистической 114» застройщика ООО «Дальпитерстрой», ЖК «Дом в Гатчине» застройщика ЖСК «ВзлетСтрой», корп. 1, 2, 3 ЖК «Ямбург-Сити» застройщика ООО «ФиннрантаСтрой», 1 очередь (6 домов) ЖК «Шотландия» застройщика Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области, корп. 3 ЖК «Ювента» застройщика ООО «Цертус», ЖК «Дом на Лесной» застройщика ООО «АСП-Проект», ЖК «Новый дом в Луге» застройщика ООО «Новый дом в Луге», секция Д,Е,Ж ЖК «Материк» застройщика ООО «Петрострой», блоки Д1, Д2, Д3, Д4 ЖК «Щегловская усадьба) застройщика Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области). Восстановлены права 3798 граждан*;

- **71 объект – выплачена компенсации** *(ЖК Альпийская деревня» застройщиков ЖСК «ЖК Альпийская деревня», ЖСК «ЖК Альпийская деревня 2» (34 дома), ЖК «Демидовский парк» застройщика ООО «Демидовский парк» (3 дома), ЖК «Замок Скандинавии» застройщика ЖСК «Замок Скандинавии», ЖК «Моя Крепость» застройщика ООО «Шлиссельбург», ЖК «Дом 18 января» застройщика ЗАО «РосРегионы», дом 1 ЖК «Август» застройщика ООО «СтайлСтрой», корп. 1, 2, 3 ЖК «Шлиссельбургский дворик» застройщика ЖСК «Шлиссельбургский дворик», ранее – ООО «ТД «Сигма», корп. 1, 2 ЖК «Кирккоярви» застройщика ЖСК «Кирккоярви 1,2», ранее – ООО «Мегаполис-Развитие», корп. 1, 2, 3, 4, 5 ЖК «Город Детства» застройщика ООО «СНВ «Северо-Запад», позиции 5, 7 ЖК «Радужный» застройщика АО «Главстройкомплекс», корп. 3, 4, 5, 6 ЖК «Финские кварталы» застройщика ООО «Элемент-Бетон», корп. 1, 2 и автостоянка ЖК «Щеглово Парк» застройщика ООО «ГК «Мегаполис», блоки К-1.1, К-1.2, С-3.1, С-3.2 ЖК «Петровская мельница» застройщика ООО «Стройлес», ЖК «Нева-парк» застройщика ООО «Вектор», ЖК «Морошкино» застройщика ООО «Норманн-Запад» (2 дома), ЖК «Барская усадьба» застройщика ООО «КомфортСтрой», корп. 1, 2, 3 ЖК «Кузьмоловское» застройщика ООО «Строительство. Сервис. Ремонт»). Восстановлены права 3460 граждан*;

- **1 объект – перезаключены договоры участия в долевом строительстве на новый срок** *(ЖК «Авеню» застройщика ООО «Авеню»)*;

- **48 объектов – отсутствуют требования граждан – участников долевого строительства о передаче помещений** *(дома 24, 25 ЖК «Ванино» застройщика «Тареал», ЖК «Демидовский парк» застройщика ООО «Демидовский парк» (3 дома), дома 17, 19, 10М, 12М ЖК Альпийская деревня» застройщиков ЖСК «ЖК Альпийская деревня», ЖСК «ЖК Альпийская деревня 2», дом 2 ЖК «Август» застройщика ООО «СтайлСтрой», позиция 3 ЖК «Радужный» застройщика АО «Главстройкомплекс», корп. 1, 2, 3 ЖК «Лаукааранта» застройщика ООО «ПортЖилСтрой», корп. 3 ЖК «Морошкино» застройщика ООО «Норманн-Запад», корп. 3 ЖК «Кирккоярви» застройщика ООО «Мегаполис-Развитие», корп. 3 ЖК «Ижора Сити» застройщика ООО «Ижорские просторы», корп. Д, Е ЖК «Яркий» застройщика ООО «Норманн ЛО», ЖК «Традиция» застройщика ООО «ИСК «Константа» (28 домов), ЖК «Жар-Птица» застройщика ООО «ЛЕКС», ЖК «Энергия» застройщика ООО «ПромСтрой»)*.

По состоянию на **01.01.2023** в ЕРПО включен **101 проблемный объект** (29 застройщиков, 15 225 человек – общее количество граждан – участников долевого строительства, имеющих требования к застройщику о передаче помещений).

Из **101 проблемного объекта** незавершенного строительства в настоящее время восстановление прав граждан планируется:

- **по 40 объектам – с использованием механизмов публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (далее – ППК «ФРТ») – завершение строительства** *(ЖК «Ёлки Вилладж», ЖК «Аннинский парк», ЖК «Тридевяткино царство» (з дома), ЖК «Итальянский квартал» (6 домов), ЖК «Шотландия» (6 домов), корп. А, Б ЖК «Яркий», ЖК «Десяткино 2.0» (2 дома), ЖК «Десяткино, 2 очередь», ЖК «Солнце» (2 дома), ЖК «Янинский каскад-4», ЖК «Рябиновый сад» (6 домов), ЖК «Ванино» (10 домов) застройщика Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области)*;

- **по 25 объектам – завершение строительства за счет средств привлеченных инвесторов** *(секции И,К,Л, М,Н,П ЖК «Материк», корп. 5, 6 ЖК «Чистый ручей», корп. 2, 3 ЖК «Северный вальс» застройщика ООО «Петрострой», ЖК «Ленинградская перспектива» застройщиков ООО «ЛенСпецСтрой» (3 дома), ООО «ЛенОблСтрой», ЖК «Черничная поляна» застройщиков ЖСК «Черничная поляна 9», ЖСК «Черничная поляна 10», ЖСК «Черничная поляна 11», ЖСК «Черничная поляна 12» (4 дома), ЖК «Сергиевская 104» застройщика ЖСК «Сергиевская 104», ранее - ООО «НордИнвестСтрой», дома 28, 29 ЖК «Ванино» застройщика ООО «Тариал», ЖК «Гамма» застройщика ООО «СК «ПромСервис», позиция 2 квартал 6 ЖК «Радужный» застройщика АО «Главстройкомплекс», ЖК «Новая Швейцария» застройщика ООО «ОНИКС», ЖК «Румболово-Сити» застройщика ЖСК «Румболово-Сити» (3 дома), блоки Д-2.1, Д-2.2 ЖК «Петровская мельница» застройщика ООО «Стройлес», ЖК «Янинский каскад-5» застройщика ООО «А-ЛЕКС»)*;

- **по 18 объектам – планируется применение механизмов ППК «ФРТ» путем выплаты компенсаций, ходатайства направлены в ППК «ФРТ»** *(корп. 4 секции А,Б, В,Г,Д, Е,Ж ЖК «Северный вальс», корп. 7 ЖК «Чистый ручей» застройщика ООО «Петрострой», блоки К-1.3, К-1.4, С-3.3, С-3.4 ЖК «Петровская мельница» застройщика ООО «Стройлес», ЖК «Торкельская ратуша» застройщика ООО «ПромИнвест», ЖК «Константиновская 101» застройщика ЖСК «Константиновская 101», ранее - ООО «НордИнвестСтрой», корп. 1, 2, 4 ЖК «Ижора Сити» застройщика ООО «Ижорские просторы», корп. 2, 3 ЖК «Чудеса света» застройщика ООО «Альтаир-Инвест», ЖК «Невада» застройщика ООО «Невское наследие», ЖК «Знаменское» застройщика ООО «СУ «Леноблстрой-Т», ЖК «Брусника» застройщика ООО «Айбер Звезда»)*;

- **по 11 объектам – применение механизмов процедуры банкротства застройщика** *(ЖК «Серебряный каскад» застройщика ООО «Гринвич», ЖК «Традиция» застройщика ООО «ИСК «Константа», 10 домов)*;

- **по 5 объектам – завершение строительства объектов застройщиками самостоятельно** *(ЖК «Оранж» застройщика ООО «ЛОСК 1», корп. 3, 4 ЖК «Ромашки» застройщика ООО «Романтика», ЖК «Охтинский» застройщика ЖСК «Охтинский», ранее – ООО «СпецКапСтрой СПб», 2 дома)*;

- **по 2 объектам – планируется погашение регистрационных записей в едином государственном реестре недвижимости с последующим исключением объектов из ЕРПО** *(ЖК «Малое Карлино» застройщика ООО «ОблСтрой 55», ЖК «Высоцкое» застройщика АО «Орион»)*.

С 2019 по 2023 год Правительством Ленинградской области предусмотрено выделение денежных средств из областного бюджета для предоставления субсидий в виде взноса в имущество ППК «ФРТ» с целью восстановления прав граждан – участников долевого строительства в размере **10,91 млрд руб.**, из которых:

- в 2019-2022 годах в ППК «ФРТ» перечислены средства областного бюджета в объеме **7,059 млрд руб.**, из которых 5,059 млрд руб. – в 2022 году;

- в 2023 году планируется перечислить **3,851 млрд руб.**, в том числе: 1,25 млрд руб. – в качестве субсидий в имущество ППК «ФРТ» в соответствии с Соглашением и 2,601 млрд руб. – зарезервированы комитетом финансов.

Дополнительно сообщаю, что в настоящее время на рассмотрении ППК «ФРТ» находятся ходатайства по 18 проблемным объектам с просьбой рассмотреть возможность применения механизмов ППК «ФРТ» для восстановления прав пострадавших участников долевого строительства. Также планируется удорожание завершения строительства проблемных объектов, застройщиком которых является Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области.

В 2022 году несостоятельными (банкротами) признаны такие крупные застройщики как ООО «Петрострой» и ООО «А-Лекс», также на грани банкротства находятся ещё несколько менее крупных компаний. В случае направления в 2023 году ходатайств по объектам, указанных застройщиков, финансовая нагрузка на бюджет Ленинградской области значительно увеличится. Таким образом, **дополнительные расходы бюджета** Ленинградской области составят **8,6 млрд. руб**. Аналогичная сумма потребуется и ППК «ФРТ».