

ДОКЛАД
об итогах работы государственного казенного учреждения
Ленинградской области «Управление долевого строительства
Ленинградской области» в 2024 году

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) 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 2024 году ежеквартальные заседания комиссии проведены 22.03.2024, 06.06.2024, 05.12.2024.**

Дополнительно сообщая, что за 2024 год сотрудниками Учреждения организованы:

- **более 80 заседаний временных рабочих групп (штабов)** по вопросам восстановления прав граждан - участников строительства проблемных объектов;

- **более 150 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 2024 год сотрудники Учреждения приняли участие в **более 160 судебных заседаниях** в рамках дел о банкротстве застройщиков, еженедельно сотрудники Учреждения поддерживают граждан в судах при рассмотрении обособленных споров (более 1400 судебных заседаний).

Учреждение 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 2024 год Учреждением рассмотрены 13 заявлений о включении в реестр пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Ленинградской области. По итогам рассмотрения включены в указанный реестр – 7 человек.

По состоянию на 28.12.2024 в реестр пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Ленинградской области включены 2671 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 28.12.2024 включено 67 недобросовестных застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов на территории Ленинградской области, 2 включено в 2024 году.

Учреждение обеспечивает исполнение государственной функции по определению соответствия масштабных инвестиционных проектов 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». 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 и комитетом, Учреждение обеспечивает формирование соглашений с инвесторами, готовыми осуществлять работы по завершению строительства многоквартирных жилых домов.

В настоящее время действуют 14 соглашений с инвесторами.

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 09.01.2024 по 28.12.2024 проведён **личный приём более 180 человек, проконсультированы сотрудниками учреждения более 700 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 **01.01.2024** в ЕРПО на территории Ленинградской области было включен **27 проблемных объектов** (9 застройщиков, 8 066 человек – общее количество граждан – участников долевого строительства, имеющих требования к застройщику о передаче помещений).

За **2024 г.** в ЕРПО новые проблемные объекты не включались, **исключено 27** проблемных объектов, восстановлены права 8 066 граждан – участников долевого строительства:

- **16 объектов – введены в эксплуатацию** (ЖК «Аннинский парк» (1 объект), корп. 11 ЖК «Тридевяткино царство» (1 объект), ЖК «Десяткино 2.0» (2 объекта), ЖК «Солнце» (1 объект), ЖК «Рябиновый сад» (6 объектов), застройщиком «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области», корп. 3 ЖК «Северный вальс» (1 объект) застройщика ООО «Петрострой», блоки Д-2.1, Д-2.2 ЖК «Петровская мельница» (2 объекта) застройщика ООО «Стройлес», ЖК «Янинский каскад-5» (1 объект) застройщика ООО «А-ЛЕКС», ЖК «Оранже» (1 объект) застройщика ООО «ЛОСК 1»);

- **7 объектов – выплачена компенсации** ((корп. 4 секции А,Б, В,Г,Д, Е,Ж ЖК «Северный вальс» (3 объекта), корп. 7 ЖК «Чистый ручей» (1 объект), секции И,К,Л, М,Н,П ЖК «Материк» (2 объекта) застройщика ООО «Петрострой», ЖК «Брусника» (1 объект) застройщика ООО «Айбер Звезда»);

- **4 объекта – по иным основаниям** (корп. 1, 2, 3 ЖК «Фотограф» (ранее – ЖК «Ленинградская перспектива») (3 объекта) застройщика ООО «Мавис Строй», корп. 4.1 ЖК «Ромашки» (1 объект) застройщика ООО «Романтика»).

По состоянию на **01.01.2025** в ЕРПО на территории Ленинградской области отсутствуют проблемные объекты.

ЗАДАЧИ

- продолжение работы по решению проблем участников долевого строительства, пострадавших от действий «недобросовестных» застройщиков;
- продолжение работы по внесению изменений в региональное законодательство с целью установления критериев для исключения застройщиков из реестра недобросовестных застройщиков;
- продолжение работы с застройщиками - инвесторами, готовыми оказать содействие по созданию объектов социального назначения и инфраструктуры;
- продолжение нормотворческой работы по изменению регионального законодательства в части реализации норм касающихся комплексного развития территорий по инициативе правообладателя;
- проведение работ по заключению и обеспечению выполнения договоров комплексного развития территорий по инициативе правообладателя с застройщиками.