**«Итоги деятельности комитета за 2019 в сфере государственного контроля(надзора) в области долевого строительства, обзор основных изменений в законодательство об участии в долевом строительстве»**

На 01.01.2019 государственный контроль(надзор) с области долевого строительства на территории Ленинградской области осуществлялся структурным подразделением комитета - отделом государственного контроля(надзора) в области долевого строительства, в отношении 171 застройщика, осуществляющего строительство 609-ти многоквартирных домов с привлечением денежных средств по 72 361 договору участия в долевом строительстве на общую сумму 178,3 млрд. рублей.

На 31.12.2019 в отношении **146** застройщиков, осуществляющих строительство 488 многоквартирных домов с привлечением средств по 66413 ДДУ на общую сумму 168,8 млрд. рублей.

В прошедшем году отделом в рамках осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости проведено **139** проверок юридических лиц, по результатам которых выдано 106 предписаний об устранении выявленных нарушений (за 2018 год 100 проверок, 57 предписаний).

Основанием для проведения **33** проверок явилось неисполнение выданного контролирующим органом предписания об устранении нарушений законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости.

**40** проверок проведены на основании поступления в комитет обращений и заявлений граждан, юридических лиц, также публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" о фактах нарушений требований законодательства об участии в долевом строительстве.

Основанием для проведения подавляющего большинства проверок, в количестве **66,** послужили нарушения законодательства в области долевого строительства, выявленные в ходе анализа ежеквартальной отчетности застройщика.

По результатам осуществления контроля(надзора) за соблюдением требований законодательства об участии в долевом строительстве в 2019 году комитетом выявлено **374** нарушений установленных требований законодательства, из которых **322** образуют составы административных правонарушений. Наиболее часто встречающимися нарушениями действующего законодательства в области долевого строительства являются:

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, в связи с отсутствием установленной ответственности за ее несоблюдение, подавляющее большинство застройщиков, в отношении которых проводились проверки, пренебрегают этой нормой закона.

Контроль за соблюдением требований ч. 3 ст. 6 ФЗ-214 осуществляется комитетом не только в ходе проведения проверок, но и путем мониторинга размещения информации в ЕИСЖС, а также в рамках рассмотрения уведомлений Управления Росреестра по Ленинградской области о представлении на государственную регистрацию дополнительных соглашений к договору участия в долевом строительстве, устанавливающих новые сроки передачи объекта долевого строительства, по результатам рассмотрения которых в 2019 году комитетом в адрес застройщиков направлено 21 предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований указанной нормы Федерального закона.

1. представление ежеквартальной отчетности застройщика в комитет с нарушением сроков представления, составленной с нарушением требований к форме и порядку заполнения, содержащей недостоверные сведения, что образует состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ.

В 2019 году отделом составлено 464 заключения по результатам анализа ежеквартальной отчетности застройщиков. Основные нарушения, выявляемые комитетом в ходе анализа ежеквартальной отчетности застройщика, связаны с неполным составом представляемой отчетности, а именно отсутствие 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, содержащих информацию о целях расходования денежных средств со ссылками на пункты [части 1 статьи 18](consultantplus://offline/ref=3081848A4AF69E82BBE2CAF6C7D187359E9D95BCE697E79C071F55A324B56B2EBC8E1B74AD70A7079A032567EF2EA610042ED29741EF237EfAi3G) Закона о долевом строительстве, справок с указанием причин ненадлежащего исполнения обязательств при наличии неисполненных (просроченных) обязательств по договорам. Отсутствие в составе ежеквартальной отчетности перечисленных справок образует состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ.

Так, в 2019 году по результатам анализа отчетности отделом выявлено 130 правонарушений, образующих состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ, 31 застройщик привлечен к административной ответственности, 15 - в виде административного штрафа в размере 863 тыс. руб., 16 - в виде предупреждения.

Следует отметить, что требования к форме, порядку заполнения и представления отчетности в контролирующий орган за 2019 год менялись дважды, приказами Минстроя России от 12.10.2018 N 656/пр и от 01.11.2019 N 668/пр.

Приказом Минстроя № 656/пр отменена обязанность по представлению ежеквартальной отчетности застройщиками по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, но если у застройщика имеются неисполненные обязательства по ДДУ, несмотря на переход на схему счетов эскроу, обязанность по представлению ежеквартальной отчетности в контролирующий орган осталась, но только в части заключенных ДДУ без использования счетов эскроу.

Согласно последним изменениям, внесенным Приказом Минстроя России от 01.11.2019 N 668/пр, вступившим в силу 11.01.2020, отчетность представляется в контролирующий орган только в электронной форме посредством личного кабинета застройщика в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС), начиная с отчетности за 4 квартал 2019 года, которую необходимо представить в комитет в срок до 30.03.2020.

1. неразмещение или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов, сроков и (или) периодичности размещения информации в ЕИСЖС, либо размещение информации не в полном объеме, что образует состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 1 ст. 13.19.3 КоАП РФ.

Необходимо обратить внимание, что перечень информации, подлежащей размещению застройщиком в ЕИСЖС, установленный ст. 3.1 Федерального закона 214-ФЗ, не является исчерпывающим, Постановлением Правительства РФ от 26.03.2019 № 319, вступившим в силу 28.03.2019, он существенно расширен.

[Постановлением](consultantplus://offline/ref=62EA575D15146FDE6678295D97AC87D86DF80A2C639F3C431FF78385EA243949873C4FE0F8FD5EE562065EBBAA2C2C24AC329E6EFC7A5EA8PB71K) Правительства РФ от 28.08.2019 N 1107 внесены изменения в правила размещения информации субъектами информации в ЕИСЖС, которыми **определены требования к размещению застройщиками в ЕИСЖС проектной документации и результатов инженерных изысканий, в отношении которых заключения экспертизы были получены до 1 июля 2018 года.** Застройщики, получившие заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий до 1 июля 2018 г., направляют **проектную документацию и результаты инженерных изысканий в информационную систему до истечения 6 месяцев со дня** опубликования [оператором](consultantplus://offline/ref=5501D80E7B065F0121343A2A81A1D6CA880E1D961A5293EF416D333B7B30740DC1B8DB7B5A82BB19B6461671B664601036133914C69102D3e1DBS) информационной системы на ее официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" информации о наличии технологической возможности использования личных кабинетов застройщиков для цели размещения проектной документации и результатов инженерных изысканий в информационной системе.

Информация о наличии технической возможности размещения застройщиками проектной документации и результатов инженерных изысканий в ЕИСЖС размещена **24.12.2019.**

Таким образом застройщики, которые получили заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий до 1 июля 2018 года, обязаны разместить в ЕИСЖС проектную документацию и результаты инженерных изысканий в составе текстовой и графической частей, а также приложений к ним (в текстовой, графической и иных формах) с использованием своих личных кабинетов в срок **до 24 июня 2020 года.** К размещению подлежит проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения. Также застройщики должны размещать в системе проектную документацию и результаты инженерных изысканий для объектов капитального строительства, в отношении которых не требуется прохождение экспертизы в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Проектная документация и результаты инженерных изысканий, заключения экспертизы для которых получены **после 30 июня 2018 года**, будут размещены в системе в рамках интеграции с единым государственным реестром заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства.

Нарушение требований к порядку составу и срокам размещения информации в ЕИСЖС не только образует состав административного правонарушения и является основанием для проведения комитетом проверки, но и влечет для застройщика негативные последствия в виде приостановления регистрационных действий органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, на основании уведомления ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

Согласно изменениям, внесенным в Федеральный закон № 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", вступившими в силу 02.08.2019, Фонд на постоянной основе осуществляет мониторинг соответствия застройщиков требованиям, установленным [статьей 3.1](consultantplus://offline/ref=0FADD8D0CDCF607F7AC571A121378E2C076B634B704BB007BBABEDF2AE4BF62D2DF31AAB75D244A8B60BBBC08848911A472B6352A6BEb2R) ФЗ-214 на основании информации, сведений и документов, размещенных в ЕИСЖС.

По результатам мониторинга Фонд направляет в орган регистрации прав и уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, уведомление, которое в соответствии с ч. 7 ст. 48  Федерального закона от № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» является основанием для внесения органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости в отношении зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов и прав на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) таких многоквартирных домов дополнительных сведений об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан, являющихся участниками долевого строительства, на строительство (создание) многоквартирных домов.

Для комитета поступившие уведомления от Фонда являются основанием для проведения проверки в отношении застройщика и привлечения его к административной ответственности.

Так в 2019 году за нарушение требований законодательства о размещении информации в ЕИСЖС организовано и проведено 28 проверок застройщиков, выдано 16 предписаний, из них на основании обращений Фонда организовано и проведено 17 проверок, выдано 11 предписаний, по результатам проведения контрольных мероприятий выявлено 82 нарушения, образующие состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 1 ст. 13.19.3 КоАП РФ, 25 застройщиков привлечены к административной ответственности, 5 в виде административного штрафа в размере 240 тыс. руб., 20 в виде предупреждения.

Еще одно из последствий, которое может наступить в связи с систематическим нарушением требований законодательства к размещению информации и документов в ЕИСЖС, проверка финансово-хозяйственной деятельности застройщиков ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства». На данный момент на федеральном портале проектов нормативных правовых актов размещен проект постановления Правительства РФ "Об утверждении Порядка проведения публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" проверки финансово-хозяйственной деятельности застройщиков в целях оценки возможности исполнения принятых обязательств перед участниками долевого строительства". Одним из оснований проведения такой проверки является систематическое получение Фондом от граждан, юридических лиц, государственных органов, из средств массовой информации сведений о фактах нарушений застройщиком требований законодательства о долевом строительстве.

4) 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, что образует состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 4 ст. 14.28 КоАП РФ.

С 15.11.2019 вступили в силу поправки в ч. 4 ст. 14.28 КоАП РФ ужесточившие санкции за [непредставление](consultantplus://offline/ref=C42FAE9CAAA0DF90BA9F9579006F0120EFE79144F3061F92518C936288E7DC5EE8221F68072A43EC3E6A51EF9A7B3D60806A94BC1EfEdCH) сведений и (или) документов, которые необходимы для осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства и перечень которых устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а равно представление таких сведений и (или) документов не в полном объеме или недостоверных сведений. В действующей редакции КоАП РФ размер штрафа за данное правонарушение составляет от двухсот пятидесяти тысяч до пятисот тысяч рублей. В предыдущей редакции от пятидесяти тысяч до двухсот.

В 2019 году отделом в рамках осуществления контроля за соответствием руководства застройщика требованиям, установленным ст. 3.2 ФЗ-214, выявлено **6** случаев неуведомления комитета о смене руководства застройщика, что также образует состав административного нарушения, предусмотренного ч. 4 ст. 14.28 КоАП РФ.

В 2019 году по ч. 4 ст. 14.28 отделом выявлено 28 нарушений законодательства, имеющих признаки состава административного правонарушения, предусмотренного ч. 4 ст. 14.28 КоАП РФ, постановлением комитета в текущем периоде привлечены к ответственности 8 застройщиков с наложением административного наказания в виде штрафа в размере 200 тыс. рублей, 4 в виде предупреждения.

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 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.

Так, за 2019 год в связи с непредставлением документов, необходимых для проведения проверок целевого использования средств, материалы **10** проверок направлены в прокуратуру Ленинградской области с просьбой организовать совместные проверки деятельности застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

Кроме того отделом 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 2019 году комитетом в прокуратуру Ленинградской области направлено **14** обращений граждан, содержащих информацию о наличии признаков мошеннических действий со стороны руководства застройщика.

В соответствии с п. 11.1 ст. 23 ФЗ-214 отделом в правоохранительные органы направлены материалы **7** проверок, связанные с выявлением фактов нарушения обязательных требований, имеющих признаки уголовно наказуемых деяний, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел.

1. нарушение сроков внесения изменений в проектную декларацию, размещения и направления через личный кабинет в ЕИСЖС проектной декларации с внесенными изменениями, что образует состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ.

Сроки внесения изменений в проектную декларацию и сроки размещения и направления в контролирующий орган проектных декларация с внесенными изменениями установлены ст. 19 ФЗ-214.

15.09.2019 Приказом Минстроя России № 453/пр внесены очередные изменения в форму проектной декларации, утвержденную Приказом Минстроя № 996/пр. В связи с динамично меняющимся законодательством в области долевого строительства сотрудниками комитета перед вступлением в силу изменений, устанавливающих какие-либо обязанности для застройщика, проводится разъяснительная работа путем направления разъяснительных писем по вопросам ожидаемых изменений и последствий за их неисполнение.

Несмотря на проведенную разъяснительную работу в 2019 году по результатам мониторинга размещения проектных деклараций с внесенными изменениями в ЕИСЖС отделом в адрес застройщиков направлено 138 предостережений о недопустимости нарушений обязательных требований, по результатам проведения проверок выявлено 36 нарушений, образующих состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ, привлечено к административной ответственности 7 застройщиков с наложением административного наказания в виде предупреждения.

1. неисполнение предписания комитета об устранении нарушений законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости, что образует состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 4 ст. 19.5 КоАП РФ. За 2019 год по данному факту отделом выявлено 46 правонарушений, к административной ответственности привлечено 16 застройщиков с назначением административного наказания в виде штрафа в размере 1,75 млн. руб.

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 214-ФЗ, или отказа 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 2019 году** в адрес комитета поступило **120** проектных деклараций, по результатам анализа которых выдано **45** заключений о соответствии застройщика и проектной декларации установленным требованиям и по **75** 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 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, отражение сведений о выданных технических условиях с истекшим сроком действия, либо сроком действия менее установленного постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 минимального срока – 3 года, подавляющее большинство отказов в выдаче заключения связаны с отражением размера платы за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения в отсутствие установленных ЛенРТК тарифов на 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.

В 2019 году контроль(надзор) осуществлялся отделом в отношении 23 жилищно-строительных кооперативов, привлекающих средства 4844 членов кооператива для строительства 78 многоквартирных домов на территории Ленинградской области, из них 11 ЖСК созданы в процедуре банкротства застройщика в порядке, предусмотренном 127-ФЗ.

За 2019 год комитетом в отношении жилищно-строительных кооперативов проведено **6** проверок, выдано **4** предписания об устранении выявленных нарушений. В 1 случае провести проверку не представилось возможным, в связи с отсутствием юридического лица по адресу, указанному в ЕГРЮЛ, 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, а также в прокуратуру Ленинградской области. Также сформирован, согласован с прокуратурой Ленинградской области и утвержден председателем комитета план проведения плановых проверок в отношении ЖСК на 2020 год, согласно которому в 2020 году запланировано проведение плановых проверок в отношении 4 ЖСК.

Согласно изменениям в 214-ФЗ и Жилищный кодекс РФ, внесенным 478-ФЗ ЖСК с 25.09.2019 обязаны размещать в ЕИСЖС информацию, предусмотренную ст. 123.1 ЖК РФ.

В рамках осуществления контроля за соблюдением ЖСК установленных требований к размещению информации и документов сотрудниками отдела организовано и принято участие в совещании с председателями правлений ЖСК, посвященному разъяснению изменений законодательства и необходимостью в установленные сроки размещения предусмотренной ЖК РФ информации, а также последствий неисполнения указанной нормы закона. Однако по результатам проведенного отделом мониторинга размещения информации в ЕИСЖС на 31.12.2019 в ЕИСЖС разместили информацию 10 из 23 ЖСК, в отношении остальных кооперативов организованы проверки и принимаются меры для привлечения к административной ответственности, предусмотренной ч. 1 ст. 13.19.3 КоАП РФ.

Согласно требованиям ст. 123.2 ЖК РФ ЖСК ежеквартально представляют в комитет отчетность 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, а также промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

Несмотря на направление предостережений о недопустимости нарушения вышеуказанной нормы ЖК РФ и разъяснительных писем, большинство ЖСК, созданных пострадавшими участниками долевого строительства в процедуре банкротства застройщика, не исполняют требование указанной нормы закона, в связи с чем отделом подготовлено письмо в Минстрой России с просьбой дать разъяснения по вопросу наличия особенностей осуществления контрольных полномочий в отношении ЖСК, созданных пострадавшими участниками долевого строительства.

В 2019 году произошли существенные изменения в законодательстве в области долевого строительства, связанные с переходом строительной отрасли на проектное финансирование. В рамках указанного перехода контролирующий орган был наделен дополнительными временными полномочиями по рассмотрению заявлений и выдаче заключений о соответствии строительных проектов критериям, установленным Правительством Российской Федерации. Также Правительством РФ была установлена пресекательная дата для подачи заявлений застройщиком - 01.10.2019. В установленные сроки все заявления комитетом рассмотрены, выдано 113 заключений о соответствии проектов критериям, 8 отказов в выдаче заключения, из 151 проекта, строящегося на территории Ленинградской области.

Также все заявления застройщиков о выдаче заключения о степени готовности объекта и выданные на их основании заключения о степени готовности объекта, в соответствии с требованиями ч. 16 ст. 8 Федерального закона от 25.12.2018 № 478-ФЗ размещены комитетом в ЕИСЖС на сайте [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф).

За 2019 год сотрудниками отдела подготовлена информация и принято участие в 24 совещаниях, в том числе в режиме видеоконференции, проводимых Минстроем России, Правительством Ленинградской области, а также банковским сектором по вопросам, связанным с переходом строительной отрасли на проектное финансирование.

В 2019 году отделом осуществлялись полномочия по формированию и ведению плана-графика («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, форма которого и порядок утверждения установлены распоряжением Правительства Российской Федерации от 26.05.2017 № 1063-р.

Актуализированный план-график («дорожная карта»), и информация о ходе его реализации за 4 квартал 2018, 1,2,3 кварталы 2019 направлены в Минстрой России, а также размещены на официальном сайте комитета сети «Интернет».

В 2019 году в законодательство об участии в долевом строительстве внесен ряд существенных поправок, касающихся проблемы пострадавших участников долевого строительства, согласно которым с 27.06.2019 в ЕИСЖС, в электронной форме, формируется единый реестр проблемных объектов, соответствующих критериям, также установленным указанными поправками.

В связи с вышеуказанными изменениями отделом в 2019 году проведена последовательная работа по доведению до публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» детализированной информации о «проблемных» объектах, соответствующих установленным ст. 23.1 214-ФЗ критериям, в адрес Фонда для последующего включения в единый реестр проблемных объектов, направлена детализированная информация по 186 многоквартирным домам, строительство которых осуществляется на территории Ленинградской области с привлечением денежных средств граждан по 19936 договорам участия в долевом строительстве.

По всем 186 многоквартирным домам отделом разработаны мероприятия для завершения их строительством и восстановления прав граждан – участников долевого строительства, которые включены в план-график («дорожная карта») за 3 квартал 2019 года.

В декабре 2019 года полномочия по формированию и ведению плана-графика переданы ГКУ ЛО «Управление долевого строительства Ленинградской области».

До внесения поправок в 214-ФЗ, то есть до 27.06.2019 в части отмены полномочий контролирующего органа по ведению реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, предусмотренного частью 7 статьи 23 214-ФЗ, отделом осуществлялись указанные полномочия.

За 2019 год отделом рассмотрено 601 заявление о включении в федеральный реестр пострадавших граждан, по результатам рассмотрения 341 гражданин включен в реестр, 260 гражданам во включении в реестр отказано.

По вопросам, связанным с отказом во включении граждан в федеральный реестр, сотрудниками отдела подготовлено 68 отзывов на исковые заявления, 68 апелляционных жалоб, принято участие в 68 судебных заседаниях судов первой инстанции, в 48 судебных заседаниях судов апелляционной инстанции.

В целях удовлетворения имущественных требований пострадавших граждан - участников долевого строительства при участии отдела в 2019 году подготовлено **8** проектов соглашений о сотрудничестве при завершении строительства «проблемных» многоквартирных домов, 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, 2 проекта соглашений о расторжении ранее заключенных соглашений.

В 2019 году по вопросам, связанным с защитой прав участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области, пострадавших в результате неисполнения застройщиками обязательств по передаче жилых помещений в многоквартирных домах, отделом подготовлено **22** доклада об исполнении поручений Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, Губернатора Ленинградской области, Правительства Ленинградской области, принято участие в 2-х заседаниях комиссии по вопросам поддержки пострадавших граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов в Ленинградской области, а также в совместных с прокуратурой Ленинградской области выездах по строительным площадкам проблемных объектов на территории Ленинградской области.

В соответствии с требованиями 294-ФЗ в целях предупреждения нарушений юридическими лицами обязательных требований в области долевого строительства, устранения причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований, отделом осуществляются мероприятия по профилактике нарушений таких требований.

В 2019 году в целях профилактики нарушений обязательных требований сотрудниками отдела:

- обеспечено размещение на официальном сайте комитета в сети "Интернет" [перечня](consultantplus://offline/ref=F00B0404F4281BE3BFEB2FB4A432E124F2D2CE57B1561833CF822BF9DA709C033017AD5ECC9F8E4EF42BE20E04T279M) нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом государственного контроля (надзора) в области долевого строительства;

- принято участие в 3-х семинарах, в ходе проведения которых застройщикам даны разъяснения относительно содержания изменений в нормативные правовые акты, устанавливающих обязательные требования, сроках и порядке вступления их в действие, а также рекомендации о проведении необходимых организационных, технических мероприятий, направленных на внедрение и обеспечение соблюдения обязательных требований законодательства 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»;

- обеспечено обобщение практики осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства посредством подготовки доклада о результатах контрольно-надзорной деятельности комитета в области долевого строительства, в том числе с указанием наиболее часто встречающихся случаев нарушений обязательных требований, с рекомендациями в отношении мер, которые должны приниматься юридическими лицами в целях недопущения таких нарушений за период с 01.07.2018 по 01.07.2019 и размещения указанной информации на официальном сайте комитета в сети «Интернет»;

- подготовлено и выдано 165 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве;

- обеспечено размещение на официальном сайте комитета в сети «Интернет», Едином реестре проверок, 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.

Сотрудниками отдела в постоянном режиме (на личных приемах, по телефону, при рассмотрении письменных обращений граждан, обращений, поступающих в электронной форме) осуществляется информирование граждан о правовых механизмах, регулирующих долевое строительство, о законных способах привлечения денежных средств граждан, о наличии у лиц, привлекающих денежные средства граждан, необходимых для этого документов.

В 2019 году отделом рассмотрено 1211 обращений граждан, содержащих в основном просьбы о разъяснении законодательства в области долевого строительства, о проведении проверок в отношении застройщиков на предмет соблюдения требований законодательства об участии в долевом строительстве, жалобы на действия застройщиков, связанные с задержкой ввода в эксплуатацию объектов недвижимости и передачи жилых помещений, выявленным несоответствием качества объекта долевого строительства условиям договора участия в долевом строительстве.

В 2019 году сотрудниками отдела проведена работа по актуализации региональных нормативно-правовых актов в области долевого строительства, в частности в соответствии с требованиями ст. 23 ФЗ-214 разработан проект постановления Правительства Ленинградской области «Об утверждении Порядка осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области», проект Административного регламента об исполнении комитетом государственной функции по осуществлению государственного контроля(надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости, проект приказа комитета «Об утверждении Административного [регламент](#P43)а исполнения комитетом государственной функции по осуществлению контроля за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома».