**ДОКЛАД**

**комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградкой области об итогах деятельности в сфере осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости, а также контроля за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов**

По состоянию на 31.12.2022 региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства на территории Ленинградской области осуществлялся в отношении 126 застройщиков, осуществляющих строительство 403 многоквартирных домов, из числа которых:

- с использованием счетов эскроу – 71 застройщик, осуществляющий строительство 269 многоквартирных жилых домов, жилой площадью 3,451 тыс.кв.м, 76,9 тыс. квартир;

- без счетов эскроу, по «старым правилам» - 14 застройщиков, осуществляющих строительство 33 многоквартирных жилых домов, жилой площадью 0,324 тыс. кв.м, 8,2 тыс. квартир.

По состоянию на 01.01.2022 региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства осуществлялся в отношении 138 застройщиков, осуществляющих строительство 552 многоквартирных жилых домов, из числа которых:

- с использованием счетов эскроу – 58 застройщиков, осуществляющих строительство 218 многоквартирных жилых домов жилой площадью 2456 тыс.кв.м, 62 тыс. квартир;

- без счетов эскроу, «по старым правилам» - 20 застройщиков, осуществляющих строительство 100 многоквартирных жилых домов, жилой площадью 722 тыс.кв.м, 10 тыс. квартир.

В 2022 году отделом государственного контроля (надзора) в области долевого строительства комитета осуществлялись полномочия по контролю за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, с учетом положений Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=A4847B104EA689810AEA3B0C9D2FE9432214B7863A068338C06FA028F7A89234049F544C9C45EEEB2F0829E9E3J8H9I) от 30.12.2004 № 214-ФЗ, в отношении 27 жилищно-строительных кооперативов (в 2021 году – 30), привлекающих средства членов кооператива для строительства 71 (в 2021 году – 79) многоквартирного дома на территории Ленинградской области.

В числе вышеуказанных 27 кооперативов 22 ЖСК являлись застройщиками 60 многоквартирных домов, включенных в Единый реестр проблемных объектов. В 2021 году количество ЖСК, являющихся застройщиками многоквартирных домов, включенных в ЕРПО, составляло 9 (47 многоквартирных домов).

По состоянию на 31.12.2022 в результате мероприятий, направленных на восстановление прав членов кооператива и исключению объектов из ЕРПО, количество ЖСК, являющихся застройщиками объектов, включенных в ЕРПО, составило 9, количество объектов, включенных в ЕРПО, уменьшилось до 12.

Из числа 9 ЖСК, являющихся застройщиками 12 «проблемных» многоквартирных домов, 4 ЖСК созданы в процедуре банкротства застройщика в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ (в 2021 году количество ЖСК, созданных в процедуре банкротства застройщика составляло 15 (23 многоквартирных дома)).

В рамках реализации полномочий Ленинградской области по региональному государственному контролю (надзору) в области долевого строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости, а также контролю за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением денежных средств членов кооператива для строительства многоквартирных домов, в 2022 году комитетом проведено 9 проверок, в том числе по следующим основаниям:

- по контролю за исполнением предписаний, выданных по результатам проведенных ранее проверок – 7 (в 2021 году – 102);

- по заявлениям (обращениям) физических и юридических лиц –2 (в 2021 году – 7);

- по иным основаниям (нарушение примерных графиков реализации проекта строительства – 0 (в 2021 году – 27).

Общее количество внеплановых документарных проверок в 2022 году составило – 7 (в 2021 году – 112), внеплановых выездных проверок – 2 (в 2021 году – 24).

Общее количество проверок, по итогам проведения которых застройщикам выданы предписания об устранении нарушений законодательства – 5 (в 2021 году – 91).

По результатам проведения внеплановых проверок в 2022 году выявлены нарушения, образующие составы административных правонарушений в количестве – 8 (в 2021 году - 107), из них:

нарушение обязательных требований законодательства – 4 (в 2021 году -73);

невыполнение предписаний органов государственного контроля – 4 (в 2021 году – 34).

Общее количество проверок, по итогам которых материалы переданы в правоохранительные органы для рассмотрения вопроса о возбуждении уголовного дела, составляет – 2 (в 2021 году – 27).

Снижение количества внеплановых проверок, проведенных сотрудниками отдела в 2022 году в сравнении с 2021 годом, 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, 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;

- ограничениями 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.

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, 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.

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 юридическим лицами (в 2021 году – 470),

- 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 (в 2021 году - 30),

- 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 (в 2021 году – 231).

По результатам проведенных комитетом проверок, а также мероприятий по контролю 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. 1 ст. 14.28 КоАП РФ – 0 (в 2021 году - 5);

по ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ – 38 (в 2021 году – 95);

по ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ – 46 (в 2021 году – 139);

по ч. 4 ст. 14.28 КоАП РФ – 1 (в 2021 году – 2);

по ч.1 ст. 13.19.3 КоАП РФ – 6 (в 2021 году - 25);

по ч. 2 ст. 13.19.3 КоАП РФ – 0 (в 2021 году - 4);

по ч. 4 ст. 19.5 КоАП РФ – 6 (в 2021 году – 22).

Общая сумма наложенных комитетом штрафов (с учетом снижений по решению суда) – 5 590 000,00 руб. (в 2021 году - 18 324 000,00 руб.).

В соответствии с пунктом 9 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, должностные лица контрольного (надзорного) органа вправе принять меры по привлечению виновных лиц к административной ответственности только на основании результатов КНМ с взаимодействием с контролируемым лицом и составления акта по результатам его проведения. Таким образом, по нарушениям, выявленным в ходе мероприятий без взаимодействия с контролируемым лицом, с марта 2022 года дела об административных правонарушениях не возбуждались.

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 от 14.12.2021 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;

- 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 (в 2021 году выдано 33 предостережения);

- 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.

В рамках взаимодействия с публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» комитетом 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, путем формирования перечня потенциально проблемных объектов с распределением по категориям уровня риска в зависимости от оценки вероятности включения в ЕРПО.

Всего в течение 2022 года введено в эксплуатацию 14 жилых домов из числа потенциально проблемных объектов (в 2021 году в эксплуатацию введены 84 потенциально проблемных объекта).

Задачи на 2023 год:

* оценка рисков возникновения новых «проблемных» объектов и осуществление превентивных мер по недопущению включения объектов в Единый реестр проблемных объектов;
* снижение количества пострадавших участников долевого строительства многоквартирных жилых домов, расположенных на территории Ленинградской области;
* защита прав граждан, вложивших денежные средства в долевое строительство, путем осуществления регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью застройщиков;
* продолжение работы по решению проблем участников долевого строительства, пострадавших от действий «недобросовестных» застройщиков
* повышение эффективности профилактических мероприятий, направленных на соблюдение обязательных требований законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, за счет увеличения числа консультаций и профилактических визитов, в ходе которых застройщикам предоставляется исчерпывающая информация об обязательных требованиях, предъявляемых к их деятельности.