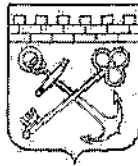


15 МАР 2023

№ 1471-1/23-06-0



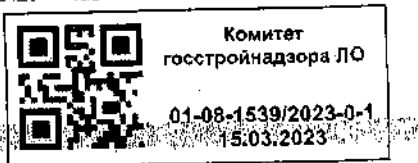
АДМИНИСТРАЦИЯ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

КОМИТЕТ
ГОСУДАРСТВЕННОГО
СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

191124, Санкт-Петербург, пл. Растрелли, д. 2, лит. А
www.expert.lenobl.ru

Председателю постоянной комиссии
по строительству, транспорту, связи и
дорожному хозяйству
Законодательного собрания
Ленинградской области
седьмого созыва

191311, Санкт-Петербург,
пл. Растрелли, д. 2



Уважаемый Андрей Ярославович!

Для рассмотрения вопроса о результатах деятельности комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области за 2022 год и задачах на 2023 год на заседании постоянной комиссии по строительству, транспорту, связи и дорожному хозяйству Законодательного собрания Ленинградской области, назначенном на 16.03.2023, комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области направляет доклад и презентацию, для ознакомления.

Приложения: по тексту на 28 л. в 1 экз.

С уважением,
Председатель комитета

А.В. Семчанков

ДОКЛАД
о результатах деятельности комитета государственного строительного надзора
и государственной экспертизы Ленинградской области
за 2022 год и задачах на 2023 год

Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области является отраслевым органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление на территории Ленинградской области

- регионального государственного строительного надзора,
- 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,

- на осуществление полномочий в области организации и проведения государственной экспертизы проектной документации, результатов инженерных изысканий,

- на осуществление полномочий по выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в случае осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Деятельность комитетом осуществляется на основании Положения, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 22.02.2007 г. № 42.

Комитет осуществляет свою деятельность непосредственно и через подведомственные ГАУ «Управление государственной экспертизы Ленинградской области» и ГКУ ЛО «Управление долевого строительства Ленинградской области».

1. В сфере осуществления регионального государственного строительного надзора

В 2022 году региональный государственный строительный надзор на территории Ленинградской области осуществлялся в отношении 839 объектов капитального строительства (322 объекта жилищного строительства, 141 объект культурно-бытового назначения (в том числе общественные и социальные объекты), 376 объектов производственного и складского назначения, в том числе линейные объекты), что на 3 % меньше, чем в аналогичном периоде 2021 года (862 объекта капитального строительства). Тенденция числового уменьшения количества объектов происходит из-за их укрупнения проектов жилищного назначения. Зачастую в состав одного объекта капитального строительства входит несколько многоэтажных многоквартирных корпусов, здание детского дошкольного учреждения, подземный паркинг, встроенно-пристроенные объекты различного назначения: от медицинских центров и офисов до объектов торговли и физкультурно-оздоровительных комплексов.

В ходе осуществления регионального государственного строительного надзора департаментом государственного строительного надзора комитета за 12 месяцев 2022 года проведено 704 внеплановых проверок (в 2021 – 982).

По результатам проведения итоговых проверок выдано 151 заключение о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов (в 2021 – 128 заключений); 58 решений об отказе в выдаче заключений о соответствии построенных, реконструируемых объектов капитального строительства (в 2021 – 1).

По результатам проведения в 2022 году 704 проверок комитетом выдано 160 предписаний об устранении нарушений при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, что на 73 % меньше, чем за аналогичный период 2021 года (601 предписание), в связи с мораторием на выдачу предписаний, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 N 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля».

Таким образом, одна из главных задач комитета по пресечению нарушений обязательных требований, выявленных в ходе строительства, путем выдачи предписания об устранении нарушения в настоящее время не реализуется в связи с продлением послабительных антисанкционных мер в отношении застройщиков.

При этом количество выявленных нарушений в порядке надзора объектов капитального строительства неуклонно растет. В 2022 году их было более 30 000, и связано это, в первую очередь, с низким качеством принятой к реализации проектной документации. После проверок наблюдается неоднократное внесение изменений в состав проектной документации и, соответственно выполняемых строительных работ.

По результатам 2022 года случаев признания недействительными результатов проверок, не зафиксировано.

В 2022 году по результатам рассмотрения дел об административных правонарушениях, выявленных в ходе государственного строительного надзора, комитетом вынесено 261 постановление (в 2021 – 219), из них

- о прекращении производства по делу – 10,
- о вынесении предупреждения – 93,
- о наложении штрафа – 158 (в частности по ч.ч. 1, 2, 3 ст. 9.4 КоАП РФ – 145, по ч. 1 ст. 9.5 КоАП РФ – 6, по ч.2 ст. 9.5 КоАП РФ – 6, по ч. 5 ст. 9.5 КоАП РФ – 1).

Общая сумма наложенных комитетом штрафов (с учетом снижений по решению суда) – 21 523 000 руб.

В рамках работы по профилактике правонарушений в 2022 году комитетом проведено 2 семинара по вопросам соблюдения обязательных требований при строительстве. В результате проведения семинара руководителями и специалистами комитета, приглашенными экспертами, до участвующих лиц доведена информация о многочисленных изменениях законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности, даны ответы на вопросы.

В 2022 году в рамках регионального государственного строительного надзора объявлено 63 предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям на основании поступивших обращений граждан и организаций, содержащих информацию о возможных нарушениях обязательных требований.

С учетом ограничений в контрольно-надзорной деятельности в силу постановления Правительства РФ от 10.03.2022 № 336, а также глобального усовершенствования и обновления законодательства о КНД действием Федерального закона от 31.07.2020 №248-ФЗ предусмотрено «снятие административных барьеров» и начата работа «регуляторной гильотины», комитет стремится к повышению эффективности профилактических мероприятий, направленных на соблюдение обязательных требований законодательства в области проектирования и строительства.

2. 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

В 2022 году региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства на территории Ленинградской области осуществлялся в отношении 126 застройщиков, осуществлявших строительство 403 многоквартирных домов, из числа которых:

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

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

- включенных в Единый реестр проблемных объектов – 41 застройщик, осуществлявший строительство 139 многоквартирных жилых домов.

В связи с наблюдающейся динамикой перехода застройщиков Ленинградской области на эскроу-счета в ближайшее время регион полностью перейдет на систему проектного финансирования в строительстве, что в свою очередь минимизирует риски появления обманутых дольщиков.

Также в 2022 году комитетом осуществлялись полномочия по контролю за деятельностью жилищно-строительных кооперативов (далее – ЖСК), связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, в отношении 27 ЖСК, привлекающих средства членов кооператива для строительства 71 многоквартирного дома на территории Ленинградской области.

В рамках реализации полномочий Ленинградской области по региональному государственному контролю (надзору) в области долевого строительства и за деятельностью ЖСК в 2022 году (в период до 10.03.2022) комитетом проведено 9 (в 2021 – 136) внеплановых проверок, из них 7 документарных по контролю за исполнением ранее выданных предписаний и 2 выездных по заявлениям (обращениям) физических и юридических лиц.

По результатам проведения указанных проверок в 2022 году застройщикам выданы предписания об устранении нарушений законодательства – 5 (в 2021 – 91); выявлены нарушения, образующие составы административных правонарушений в количестве – 8, материалы переданы в правоохранительные органы для рассмотрения вопроса о возбуждении уголовного дела – 2 (в 2021 – 27).

Снижение количества внеплановых проверок, проведенных комитетом в области долевого строительства, также обусловлено:

- изменением нормативно-правового регулирования контрольно-надзорной деятельности Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» и принятыми в соответствии с ним Положениями о региональном государственном контроле в области долевого строительства и за деятельностью ЖСК;

- ограничениями (мораторием) 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 (куда не входит как основание - причинение материального ущерба).

Таким образом, в связи с установленными ограничениями, у комитета отсутствовали основания для проведения в 2022 году внеплановых выездных проверок в отношении объектов и застройщиков из числа потенциально проблемных объектов с целью установления целевого использования денежных средств граждан – участников долевого строительства, определения стоимости завершения строительства, наличия денежных средств для своевременного ввода объектов в эксплуатацию.

В целях недопущения нарушения прав и законных интересов участников долевого строительства многоквартирных домов, учитывая невозможность проведения комитетом проверок в соответствии с п. 3 постановления Правительства РФ от 10.03.2022 № 336, комитетом направлены инициативные письма в прокуратуру Ленинградской области с просьбой об организации проверок в отношении 4 застройщиков 4 жилых комплексов. Однако в согласовании проверок отказано, поскольку отсутствуют факты нарушений, влекущих непосредственную угрозу причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью, возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, ущерба обороне страны и безопасности государства.

Таким образом, комитет стремится к повышению эффективности профилактических мероприятий, направленных на соблюдение обязательных требований законодательства в области долевого строительства.

В 2022 году комитетом в рамках проведения мероприятий по контролю 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,

- 152 заключения по результатам анализа ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов.

В ходе осуществления производств по делам об административных правонарушениях, выявленных в ходе контроля в области долевого строительства, в 2022 году комитетом принято 97 постановлений 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 штрафов (с учетом снижений по решению суда)
– 5 590 000,00 руб.

В рамках осуществления профилактических мероприятий обеспечено размещение на официальном сайте комитета 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»;

- объявлено 52 предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве.

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 оказания организационной, консультационной помощи с целью завершения строительства и ввода объектов в эксплуатацию. Всего в течение 2022 года введено в эксплуатацию 14 жилых домов из числа потенциально проблемных объектов.

3. В сфере осуществления полномочий по выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию

За 2022 год в комитет за получением государственной услуги по выдаче разрешения на строительство поступило 339 заявлений, по результатам рассмотрения которых выдано 142 разрешения на строительство, 197 решений об отказе в выдаче разрешений на строительство.

Наименование показателя	Количество, шт.
Количество выданных разрешений на строительство всего, из них:	142
- разрешений на строительство многоквартирных домов:	48
Кол-во жилых домов (шт.)	115
Кол-во квартир (шт.)	37 056
Общей площадью (кв.м.)	1 581 816
- разрешений на строительство социальных объектов (шт.), в том числе:	21
Дошкольных образовательных учреждений (шт.)	10
Школ (шт.)	5
Спортивных учреждений (шт.)	-
Медицинских учреждений (шт.)	1
- разрешений на строительство производственных объектов (шт.)	50
- разрешений на строительство объектов торговли	7
Количество решений об отказе в выдаче разрешений на строительство (шт.)	197
Количество продленных разрешений на строительство	198
Количество решений об отказе в продлении разрешений на строительство (шт.)	-
Количество решений о внесении изменений в разрешения на строительство (шт.)	184
Количество решений об отказе во внесении изменений в разрешения на строительство (шт.)	68
Количество распоряжений об отмене разрешений на строительство (шт.)	0

Назначение объекта капитального строительства	Количество выданных РНС
МКД	48
СОЦИАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ	21
ОБЪЕКТ ТОРГОВЛИ	7
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ	50
ЛИНЕЙНЫЕ	8
ПАРКИНГИ	5
АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И ПРОЧИЕ	2
ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ	1
ИТОГО:	142

За 2022 год в комитет за получением государственной услуги по выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию поступило 313 заявлений, по результатам рассмотрения которых выдано 156 разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, по 157 заявлениям в выдаче разрешения отказано.

Наименование показателя	Количество, шт.
Количество выданных разрешений на ввод всего, из них:	156
- разрешений на ввод многоквартирных домов:	69
Кол-во жилых домов (шт.)	137
Кол-во квартир (шт.)	28 503
Общей площадью (кв.м.)	1 131 858
- разрешений на ввод социальных объектов, в том числе:	22
Дошкольных образовательных учреждений (шт.)	5
Школ (шт.)	6
Спортивных учреждений (шт.)	4
Медицинских учреждений (шт.)	1
- разрешений на ввод производственных объектов	41
- разрешений на ввод объектов торговли	6
Количество решений об отказе в выдаче разрешений на ввод	157
Количество решений о внесении изменений в разрешения на ввод	10
Количество решений об отказе во внесении изменений в разрешения на ввод	0
Количество распоряжений об отмене разрешений на ввод объектов в эксплуатацию	0

Назначение объекта капитального строительства	Количество выданных РНВ
МКД	69
СОЦИАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ	22
ОБЪЕКТ ТОРГОВЛИ	6
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ	41
ЛИНЕЙНЫЕ	9
ПАРКИНГИ	5
АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И ПРОЧИЕ	4
ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ	0
ИТОГО:	156

4. В сфере осуществления переданных Российской Федерацией полномочий в области организации и проведения государственной экспертизы проектной документации, результатов инженерных изысканий

**Об итогах работы
государственного автономного учреждения
«Управление государственной экспертизы Ленинградской области»
в 2022 году**

По итогам работы подведомственного ГАУ «Леноблгосэкспертиза» в 2022 году было рассмотрено 1318 комплектов документации, из них:

По результатам проведения государственной экспертизы проектной документации в части оценки соответствия проектной документации и(или) результатов инженерных изысканий, проверки достоверности определения сметной стоимости выдано 492 заключения, в том числе:

- Государственная экспертиза проектной документации и(или) результатов инженерных изысканий – 173 заключения;
- Государственная экспертиза по результатам оценки соответствия в рамках экспертного сопровождения – 57 заключений;
- Государственная экспертиза в части проведения проверки достоверности определения сметной стоимости – 262 заключения;
- По результатам проведения публичного технологического и ценового аудита обоснования инвестиций - 5 заключений;
- По результатам проведения проверки сметной документации – 810 заключений;
- По результатам проведения экспертной оценки проектной документации: 9 заключений;
- По результатам оказания консультационной услуги по оценке технических решений и стоимостных показателей мероприятий по результатам оказания консультационной услуги по оценке технических решений и стоимостных показателей мероприятий по восстановлению объектов капитального строительства на особых территориях – 2 заключения.

Все заключения государственной экспертизы выдавались строго в соответствии с требованиями к регистрации заключений государственной экспертизы через Государственную информационную систему «Единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства», введенную в действие положениями статьи 50.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

По видам объектов выданные заключения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий в 2022 году распределяется следующим образом:

- Объекты жилищного строительства – 70 заключений;
- Объекты гражданского строительства – 190 заключений, в том числе из них:
 - детские дошкольные учреждения – 25 шт.;
 - общеобразовательные учреждения – 37 шт.;

- колледж – 1 шт.;
- спортивные сооружения (в т.ч. спортивные площадки при школах) – 39 шт.;
- учреждений здравоохранения – 23 шт.;
- дома культуры, школы искусств, досуговый центр - 33 шт.;
- библиотека - 1 шт.;
- отделение почтовой службы - 16 шт.;
- пожарная часть - 1 шт.;
- центр социального обслуживания - 2 шт.;
- объекты культурного наследия - 6 шт.

- **Объекты промышленного назначения – 51 заключение;**

- **Линейные объекты – 181 заключение.**

Важно отметить, что несколько лет подряд стабильно сохраняется высокий показатель количества положительных заключений. В 2022 году их количество составило 91% от общего числа выданных заключений.

5. Об итогах работы государственного казенного учреждения Ленинградской области «Управление долевого строительства Ленинградской области» в 2022 году

В целях исполнения государственных полномочий в сфере защиты прав пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области, комитетом, подведомственным ГКУ ЛО «Управление долевого строительства Ленинградской области» совместно с Правительством Ленинградской области реализованы мероприятия, направленные на восстановление прав обманутых дольщиков.

За 2022 г. из Единого реестра проблемных объектов исключено 143 проблемных объекта, восстановлены права 7 259 граждан – участников долевого строительства, по основаниям:

- 23 объекта – введены в эксплуатацию;
- 71 объект – выплачены компенсации;
- 1 объект – перезаклучены ДДУ на новый срок;
- 48 объектов – отсутствие требований граждан о передаче помещений.

Сотрудниками ГКУ ЛО «Управление долевого строительства Ленинградской области» проведено личных приёмов более 300 граждан, проконсультировано более 500 человек, обеспечено консультирование граждан в социальных сетях, размещение справочных и информационных материалы на сайте Учреждения;

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

Принято 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).

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

- в 2019-2022 годах в ППК «Фонд развития территорий» перечислены средства областного бюджета в объеме 7,059 млрд. руб., в том числе, в 2022 году - 5,059 млрд. руб.;

- в 2023 году планируется перечислить 3,851 млрд. руб., в том числе, 1,25 млрд. руб. в качестве субсидий в имущество ИПК «Фонд развития территорий» в соответствии с Соглашением и 2,601 млрд. руб. – зарезервированы комитетом финансов Ленинградской области.

Подводя итог, в 2022 году деятельность комитета и подведомственных учреждений неразрывно связана с введенными антикризисными мерами поддержки российской экономики в условиях санкционного давления:

в части установления моратория на проведение ряда проверок, на выдачу предписаний, запрета на привлечение к административной ответственности за нарушения, выявленные по результатам мероприятий без взаимодействия с контролируемым лицом, при этом, увеличения роли профилактических мероприятий, проведения мониторинга безопасности;

в части установления особенностей внесения изменений в проектную документацию, получившую положительное заключение государственной экспертизы, в том числе в связи с заменой строительных ресурсов на российские аналоги;

в части сокращения сроков проведения государственной экспертизы проектной документации по проверке достоверности определения сметной стоимости строительства объектов капитального строительства, в случае ее увеличения;

в части восстановления прав граждан – участников долевого строительства объектов, признанных проблемными.

Что касается задач комитета на 2023 год, конечно, основными являются и остаются:

- продолжение работы по восстановлению прав граждан - участников долевого строительства, пострадавших от действий «недобросовестных» застройщиков,

- оценка рисков возникновения новых «проблемных» объектов и осуществление превентивных мер по недопущению включения объектов в Единый реестр проблемных объектов,

- повышение эффективности профилактических мероприятий, направленных на соблюдение обязательных требований законодательства застройщиками, лицами, осуществляющими строительство,

- при проведении внеплановых выездных проверок в рамках регионального государственного строительного надзора с 2023 года предусмотрено применение видеофиксации, получение объяснения от застройщика по факту выявленных нарушений,

- цифровая трансформация строительной отрасли при предоставлении государственных услуг и исполнении государственных функций за счет использования данных в электронном виде,

- реинжиниринг государственных услуг по выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.