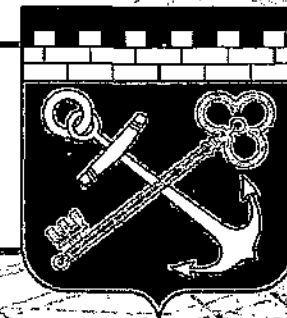


Правительство Ленинградской области



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



Основные направления деятельности



региональный государственный строительный надзор



региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства, а так же за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов



предоставление государственных услуг по выдаче разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, внесение изменений в разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию



Подведомственные учреждения

**ГКУ ЛО «Управление долевого
строительства Ленинградской
области»**

ГАУ «Леноблгосэкспертиза»



- осуществляет мероприятия по
восстановлению прав граждан –
участников долевого
строительства, пострадавших в
результате неисполнения
застройщиками обязательств по
передаче жилых помещений в
многоквартирных домах

Управление
государственной экспертизы
Ленинградской области



- оказывает услуги по проведению
государственной экспертизы
проектной документации,
результатов инженерных
изысканий, а также проверке
достоверности определения
сметной стоимости



Региональный государственный строительный надзор

839
объектов



322

- объекта жилищного строительства



141

- объект культурно-бытового назначения



376

- объектов производственного и складского назначения



Региональный государственный строительный надзор

в 2021 году

в 2022 году

982

704

проверки проверки

160

предписаний
(в 2021 – 601)

151

- заключение о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям проектной документации

58

- решений об отказе в выдаче заключений о соответствии построенных, реконструируемых объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации

Главная задача по пресечению нарушений обязательных требований, путем выдачи предписания об устранении нарушения, в настоящее время в полной мере не реализуется в связи с введением антисанкционных мер в отношении застройщиков.

В 2022 году выявлено более 30 000 нарушений, и связано это, в первую очередь, с низким качеством принятой к реализации проектной документации.



Осуществление производств по делам об административных правонарушениях в 2022 году в рамках регионального государственного строительного надзора

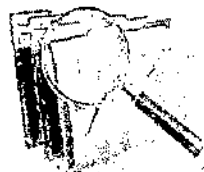
в 2021 году

25, 15
млн.руб.

Наименование показателя	2021	2022
Количество вынесенных постановлений (шт.)	219	261
из них:		
- по ч.1,2,3,4 ст. 9.4 КоАП РФ	145	201
- по ч.1 ст. 9.5 КоАП РФ	4	6
- по ч. 2 ст. 9.5 КоАП РФ	1	6
- по ч. 5 ст. 9.5 КоАП РФ	1	1

в 2022 году

21, 52
млн.руб.



В 2022 году выдано **63** предупреждения о недопустимости нарушения обязательных требований юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям



Контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости

126

ЗАСТРОЙЩИКОВ

403

МКД



71 застройщик

- с использованием счетов эскроу,
- 269 МКД,
- жилая площадь 3451 тыс. кв.м,
- 76,9 тыс. квартир

14 застройщиков

- без счетов эскроу,
- 33 МКД,
- жилая площадь 0,324 тыс. кв. м,
- 8,2 тыс. квартир

41 застройщик

- в ЕРПО,
- 139 МКД,
- 19 025 граждан - участников строительства, имеющих требования к застройщику о передаче помещений



Контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома

на 01.01.2022

27 ЖСК 71 МКД

из 27 кооперативов,
22 ЖСК являлись застройщиками
60 многоквартирных домов,
включенных в ЕРПО

на 31.12.2022

9 ЖСК 12 МКД

4 ЖСК созданы в процедуре
банкротства застройщика в порядке,
предусмотренном Федеральным
законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ





Проведение контрольно-надзорных и профилактических мероприятий в области долевого строительства



Причины снижения количества внеплановых проверок:

- усовершенствование процедуры контрольных (надзорных) мероприятий, за счет введения нового нормативно-правового регулирования (ФЗ - 248)
- ограничения на проведение проверок в 2022 году по основаниям постановления Правительства РФ от 10.03.2022 № 336

399
актов

- мониторинг размещения информации в ЕИСЖС
- анализ проектных деклараций с внесенными в них изменениями

152
заключения

- анализ ежеквартальной отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства



Административная практика в рамках государственного контроля (надзора) в области долевого строительства

в 2021 году

18, 32
млн.руб.

Наименование показателя	2021	2022
Количество вынесенных постановлений (шт.)	292	97
из них:		
- по ч.1 ст. 13.19.3 КоАП РФ	25	6
- по ч.2 ст. 13.19.3 КоАП РФ	4	0
- по ч. 1 ст. 14.28 КоАП РФ	5	0
- по ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ	95	38
- по ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ	139	46
- по ч. 4 ст. 14.28 КоАП РФ	2	1
- по ч.4 ст. 19.5 КоАП РФ	22	6

в 2022 году

5, 59
млн.руб.

В целях недопущения нарушения прав и законных интересов участников долевого строительства многоквартирных домов, включенных в периметр потенциально проблемных объектов, 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.



В сфере осуществления полномочий по выдаче разрешений на строительство

Наименование показателя	2022
Количество выданных разрешений на строительство — всего (шт.)	142
из них:	
- разрешений на строительство многоквартирных домов (шт.):	48
- разрешений на строительство социальных объектов (шт.)	21
в том числе:	10
Дошкольных образовательных учреждений (шт.)	
Школ (шт.)	5
Спортивных учреждений (шт.)	0
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

Распространенные основания для отказа в выдаче разрешения на строительство:

отклонение от предельных параметров в соответствии с ГПЗУ, ПЗЗ, ППТ

документы представлены неуполномоченным лицом (нет доверенности, либо в ней нет полномочий и тд)

несоответствие виду разрешенного использования земельного участка

необеспеченность территории машино-местами, площадками, озеленением

отсутствие технических условий на примыкание к уdc и других технических условий

неверное заверение документов электронной цифровой подписью: либо подпись неуполномоченного лица, либо отсутствует

отсутствие в спозу координат поворотных точек, отступов от границ участка/красных линий



В сфере осуществления полномочий по выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию

Наименование показателя	2022
Количество выданных разрешений на ввод объектов в эксплуатацию – всего (шт.)	156
из них:	
- разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов (шт.)	69
Кол-во жилых домов (шт.)	137
Общей площадью (кв.м.)	1 131 858
- разрешений на ввод в эксплуатацию социальных объектов (шт.)	22
в том числе:	5
Дошкольных образовательных учреждений (шт.)	
Школ (шт.)	6
Спортивных учреждений (шт.)	4
Медицинских учреждений (шт.)	1
- разрешений на ввод в эксплуатацию производственных объектов (шт.)	41
- разрешений на ввод в эксплуатацию объектов торговли	6
Количество решений об отказе в выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию (шт.)	157

Распространенные основания для отказа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию

Отсутствие правоустанавливающих документов на земельный участок

Отсутствие актов о подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения

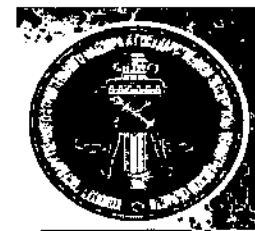
Отсутствие технического плана объекта капитального строительства

Отсутствие схемы, отображающей расположение объекта

Несоответствием ОКС требованиям, установленным в разрешении на строительство.



Итоги работы
государственного автономного учреждения
«Управление государственной экспертизы Ленинградской области»



**Государственная экспертиза – 492
заключения**

экспертиза проектной документации и(или)
результатов инженерных изысканий – 173 заключения

оценка соответствия в рамках экспертного
сопровождения – 57 заключений

проверки достоверности определения сметной
стоимости – 262 заключения

1318

**комплектов
документов**



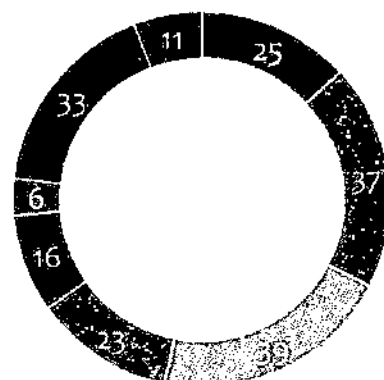
Итоги работы

государственного автономного учреждения

«Управление государственной экспертизы Ленинградской области»

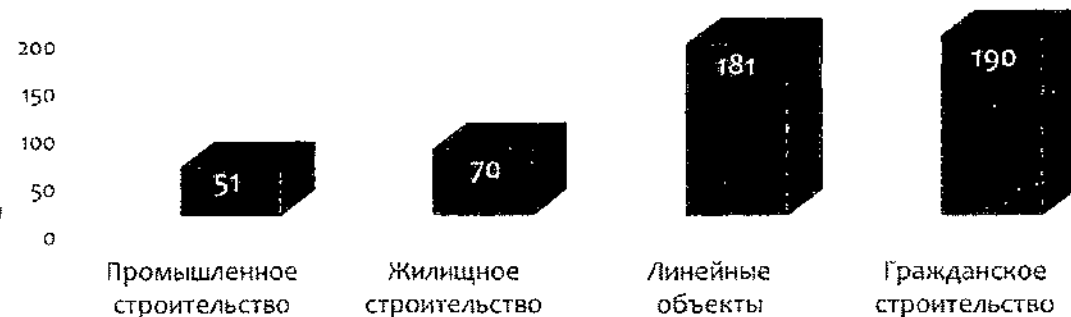


Объекты гражданского строительства



- Детские сады
- Спортивные сооружения
- Отделения почты
- Дома культуры, школы искусств, досуговый центр
- Школы
- Здравоохранение
- Объекты культурного наследия
- Иное

Виды объектов



■ 2022



Итоги работы

государственного казенного учреждения Ленинградской области
«Управление долевого строительства Ленинградской области»



восстановлены права

7259

граждан

143 объекта

23

- Объекты введены в эксплуатацию

71

- Выплачены компенсации

1

- Перезаклучены ДДУ на новый срок

48

- отсутствие требований граждан о передаче помещений



Итоги работы

государственного казенного учреждения Ленинградской области
«Управление долевого строительства Ленинградской области»



с 2019 по 2023 годы

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 ППК «Фонд развития территорий» в соответствии с Соглашением и 2,601 млрд. руб. – зарезервированы комитетом финансов Ленинградской области.



Задачи на 2023 год

1. продолжение работы по восстановлению прав пострадавших участников долевого строительства многоквартирных жилых домов, расположенных на территории Ленинградской области, снижение их количества
2. оценка рисков возникновения новых «проблемных» объектов и осуществление превентивных мер по недопущению включения объектов в Единый реестр проблемных объектов
3. повышение эффективности профилактических мероприятий за счет увеличения числа консультаций и профилактических визитов, в ходе которых застройщикам предоставляется исчерпывающая информация об обязательных требованиях, предъявляемых к их деятельности
4. 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.
5. цифровая трансформация строительной отрасли при предоставлении государственных услуг и исполнении государственных функций за счет использования данных в электронном виде
6. реинжиниринг государственных услуг по выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию

Спасибо за внимание!

