Доклад председателя комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области на отчетной коллегии за 2018 год

Сегодня мы собрались, чтобы подвести итоги за прошлый, 2018-й, год и наметить перспективные планы на 2019-й год.

Отчетная коллегия проводится в этот раз с участием комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области, ГАУ «Леноблгосэкспертиза» и созданного в 2018 году подведомственное комитету государственное казенное учреждение Ленинградской области «Управление долевого строительства Ленинградской области».

Несколько слов о полномочиях комитета.

В соответствии с положением, утвержденным постановлением Правительства Ленинградской области от 22 февраля 2007 года № 42, комитет наделен полномочиями по:

1. осуществлению регионального государственного строительного надзора;
2. государственному контролю (надзору) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также контролю за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов. В рамках этого полномочия комитет осуществляет контроль:

а) за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости;

б) контроль за целевым использованием застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, для строительства (создания) многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости;

в) контроль за соблюдением застройщиком установленных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" требований к застройщику, к раскрытию и размещению им информации, к ведению учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства;

г) контроль за соблюдением примерных графиков реализации проектов строительства.

3) Также к полномочиям комитета относится выдача разрешений на строительство, в том числе их продление и внесение в них изменений, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в случае строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4) В части осуществления переданных Российской Федерацией полномочий к компетенции комитета относится организация и проведение государственной экспертизы проектной документации, результатов инженерных изысканий.

В прошедшем 2018 году в Положение о комитете были внесены существенные изменения, затронувшие полномочия и функции. Прежде всего это касается компетенции комитета в области государственного регулирования долевого строительства.

Эти изменения обусловлены изменениями положений федерального законодательства, вступившими в силу в 2018 году.

И здесь следует отметить Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ и от 25 декабря 2018 года № 478-ФЗ.

Говоря об этих изменениях, хотелось бы отметить следующие:

1. Привлечение средств дольщиков с обязательным использованием эскроу-счетов, по всем договорам долевого участия, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года, за исключением тех проектов, которые соответствуют критериям, определяющим степень готовности таких объектов и количество заключенных договоров долевого участия.
2. С 2019 года отменены плановые проверки застройщиков в области долевого строительства и расширены основания для внеплановых проверок, которые проводятся без уведомления застройщика с извещением органов прокуратуры.
3. Привлекать денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости по разрешениям на строительство, полученным после 1-го июля 2018 года, имеют право застройщики, в наименовании которых содержатся слова - «специализированный застройщик», которым может быть только хозяйственное общество – корпоративные коммерческие организации в виде обществ с ограниченной ответственностью или акционерных обществ. Минимальный опыт застройщика для получения права привлечения средств дольщиков по разрешениям на строительство, полученным после 1-го июля 2018 года, теперь составит 5 000 м2 построенного жилья, (вместо требуемых 10 000 м2 в предыдущей редакции 214-го Закона). Требования к минимальному стажу остались прежними – не менее 3-х лет. Здесь же следует отметить, что с 25 декабря 2018 года ограничена возможность привлечения средств граждан для строительства многоквартирных домов жилищно-строительными кооперативами - только по разрешениям на строительство, выданным до 1 июля 2018 года. Ранее ограничения распространялись на ЖСК, созданные до этой даты, вне зависимости от даты разрешения;
4. Существенно расширены полномочия Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства. В частности, застройщик по договорам долевого участия, заключаемым после 25 декабря 2018 года, уплачивает взносы в компенсационный фонд, даже если первый договор долевого участия представлен на регистрацию до даты создания Фонда, и исполнение обязательств застройщика обеспечивается страхованием или поручительством банка.

Кроме того Фонд наделен полномочиями по проверке финансово-хозяйственной деятельности застройщика.

Следующий блок изменений, о котором хотелось бы сказать, касается градостроительной сферы. Здесь, как всем известно, изменений очень много, и они вносятся постоянно. Но если отметить самые основные в 2018 году, то это:

В части проведения экспертизы проектной документации:

* Изменение условий, при которых проектная документация объектов капитального строительства подлежит экспертизе, а именно:

Теперь подлежит экспертизе проектная документация

* многоквартирных домов с количеством этажей не более чем три, состоящих из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, в случае, если строительство или реконструкция таких многоквартирных домов осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;
* объектов капительного строительства, проектная документация которых по общему правилу части 2 статьи 49 ГрК Российской Федерации не подлежит экспертизе, но строительство (реконструкцию) которых планируется осуществлять в границах охранных зон трубопроводов;
* объектов капитального строительства, площадью не более полутора тысяч квадратных метров с количеством этажей не более чем 2, как предназначенных, так и не предназначенных для производственной деятельности, в случае когда такие объекты относятся к объектам массового пребывания граждан;
* объектов капительного строительства, проектная документация которых по общему правилу частей 2 и 3 статьи 49 ГрК Российской Федерации не подлежит экспертизе, но сметная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта таких объектов подлежит проверке на предмет достоверности ее определения.
* Изменение предмета экспертизы проектной документации:

В соответствии с пунктом 2 части 5 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в предмет экспертизы теперь включена проверка достоверности определения сметной стоимости строительства объектов капитального строительства в случаях, установленных частью 2 статьи 8.3 настоящего Кодекса.

Частью 3.3 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что проектная документация и результаты инженерных изысканий, по общим правилам частей 2 и 3 49-й статьи не подлежащие экспертизе, подлежат государственной экспертизе в случаях, если сметная стоимость строительства, реконструкции таких объектов в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса подлежит проверке на предмет достоверности ее определения;

Частью 2 статьи 8.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации определено, что сметная стоимость строительства, финансируемого с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50 процентов, подлежит проверке на предмет достоверности ее определения в ходе проведения государственной экспертизы проектной документации, в том числе на предмет ее непревышения над укрупненным нормативом цены строительства в случаях, установленных Правительством Российской Федерации.

Таким образом, в случае если строительство, реконструкция объекта капительного строительства будет осуществляться с привлечением средств бюджетной системы Российской Федерации, проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий в отношении таких объектов подлежат государственной экспертизы с проведением проверки достоверности определения сметной стоимости.

* Изменения коснулись и формата документации, представляемой для проведения экспертизы:

Представление документации для проведения экспертизы проектной документации в электронном виде (кроме случаев, когда в ней содержатся сведения, составляющие государственную тайну).

Также следует отметить, что Отрицательное заключение экспертизы может быть оспорено застройщиком или техническим заказчиком в судебном порядке. А в случае несогласия с заключением экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий застройщик, технический заказчик или их представитель в течение трех лет со дня утверждения такого заключения вправе обжаловать его в экспертной комиссии.

Решение же самой экспертной комиссии о подтверждении или неподтверждении заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий может быть обжаловано уже в судебном порядке.

В части осуществления строительного контроля: установленная 340-м федеральным законом от 3 августа 2018 года обязанность лица, осуществляющего строительство, застройщика или технического заказчика и лица, осуществляющего строительный контроль, подписывать акт, которым подтверждается соответствие параметров соответственно построенного, реконструированного объекта требованиям проектной документации (в том числе решениям и мероприятиям, направленным на обеспечение соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности объекта приборами учета используемых энергетических ресурсов).

В части государственного строительного надзора:

* Проведение выездных проверок объектов капитального строительства, которые по общим основаниям неподнадзорны, но в отношении них поступили обращения граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, органов местного самоуправления, информация из СМИ о нарушении предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, установленных правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательных требований к параметрам объектов капитального строительства, которые были допущены при их строительстве, реконструкции. В случае, если в ходе такой проверки указанные нарушения установлены, орган государственного строительного надзора направляет в орган местного самоуправления уведомление о выявлении самовольной постройки.
* Изменение предмета государственного строительного надзора, из которого теперь исключена проверка соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов.

Говоря об изменениях в законодательстве и компетенции комитета, следует отдельно отметить, что с 1-го июля 2018 года комитет больше не уполномочен на осуществление контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности при выдаче разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию; теперь этот функционал у комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области.

Вместе с тем у комитета появилось полномочие по регистрации градостроительных планов земельных участков (кроме град. планов земельных участков для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, жилых дачных домов и садовых домов).

Изменения в полномочиях комитета повлекли за собой изменения в структуре комитета. Распоряжением Губернатора Ленинградской области от 19-го сентября 2018 года было утверждено новое штатное расписание комитета. Отдел выдачи разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию больше не наделен компетенцией по контролю. Вместе с тем в составе данного отдела появился сектор градостроительных планов земельных участков.

Из состава отдела государственного контроля (надзора) в области долевого строительства исключен сектор по работе с пострадавшими участниками долевого строительства.

Распоряжением Правительства Ленинградской области от 07.06.2018 № 287 создано подведомственное комитету Государственное казенное учреждение Ленинградской области «Управление долевого строительства Ленинградской области». Оно создано в целях исполнения государственных полномочий в сфере защиты прав и законных интересов пострадавших граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области, в том числе в части:

- осуществления учета пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, нуждающихся в поддержке, в порядке, установленном областным законодательством;

- осуществления учета недобросовестных застройщиков в порядке, установленном областным законодательством;

- осуществления учета многоквартирных домов, для строительства которых застройщики имеют право в соответствии с 214-м Федеральным законом привлекать денежные средства участников долевого строительства, в порядке, установленном областным законодательством;

 - оказания предусмотренных областным законодательством мер поддержки пострадавшим участникам долевого строительства многоквартирных домов, нуждающимся в поддержке.

Штатная численность учреждения – 10 штатных единиц.

В 2018 году также успешно, как и раньше продолжило свою работу ГАУ «Леноблгосэкспертиза». Основными направлениями деятельности учреждения являются:

- проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;

- проверка достоверности определения сметной стоимости;

- ведение фонда материалов и данных инженерных изысканий Ленинградской области.

**Теперь несколько слов о цифрах:**

|  |
| --- |
| **При осуществлении** **регионального государственного строительного надзора** |
| **Наименование показателя** | **2018 год** | **2017 год** |
| Количество объектов, в отношении которых осуществляется государственный строительный надзор | 1041 | 1013 |
| Количество проверочных мероприятий | 945 | 1032 |
| Количество возбужденных дел об административных правонарушениях | 183 | 191 |

**В сфере выдачи разрешений на строительство:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование показателя** | **2018** | **2017** |
| **Количество выданных разрешений на строительство – всего (шт.)**из них: | **180** | **127** |
| - разрешений на строительство многоквартирных домов (шт.): | **83** | **28** |
| Кол-во жилых домов (шт.) | 274 | 67 |
| Кол-во квартир (шт.) | 72348 | 28739 |
| Общей площадью (кв.м.) | 4 191 586,69 | 1602084,13 |
| - разрешений на строительство социальных объектов (шт.) | **31** | **29** |
| в том числе:Дошкольных образовательных учреждений (шт.) | 12 | 8 |
| Школы (шт.) | 8 | 8 |
| Спортивных учреждений (шт.) | 4 | 4 |
| Медицинских учреждений (шт.) | 3 | 6 |
| - разрешений на строительство производственных объектов (шт.) | **46** | **55** |
| - разрешений на строительство объектов торговли | **7** | **6** |
| Количество решений об отказе в выдаче разрешений на строительство (шт.) | **325** | **241** |
| Количество продленных разрешений на строительство (шт.) | **234** | **282** |
| Количество решений об отказе в продлении разрешений на строительство (шт.) | **35** |  |
| Количество решений о внесении изменений в разрешения на строительство (шт.) | **106** |  |
| Количество решений об отказе во внесении изменений в разрешения на строительство (шт.) | **55** |  |
| Количество распоряжений об отмене разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию шт.) | **5** |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование показателя** | **2018** | **2017** |
| **Количество выданных разрешений на ввод объектов в эксплуатацию – всего (шт.)**из них: | **127** | **149** |
| - разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов (шт.) | **65** | 81 |
| Кол-во жилых домов (шт.) | 102 | 114 |
| Кол-во квартир (шт.) | 34547 | 44346 |
| Общей площадью (кв.м.) | 2 102 442,5 | 2905209,03 |
| - разрешений на ввод в эксплуатацию социальных объектов (шт.) | **12** | **18** |
| в том числе:Дошкольных образовательных учреждений (шт.) | 2 | 9 |
| Школы (шт.) | 3 | 2 |
| Спортивных учреждений (шт.) | 1 | 6 |
| Медицинских учреждений (шт.) | 5 | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| - разрешений на ввод в эксплуатацию производственных объектов (шт.) | **33** | **38** |
| - разрешений на ввод в эксплуатацию объектов торговли | **4** | **10** |
| Количество решений об отказе в выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию (шт.) | **219** | **150** |
| Количество распоряжений о внесении изменений в разрешения на ввод объектов в эксплуатацию (шт.) | **17** |  |
| Количество решений об отказе во внесении изменений в разрешения на ввод объектов в эксплуатацию (шт.) | **4** |  |

**В сфере регистрации градпланов земельных участков:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование показателя** | **2018** | **2017****Полномочия отсутствовали** |
| **Количество поступивших на регистрацию градостроительных планов земельных участков – всего (шт.),** **в том числе:** | **890** |  |
| **Количество решений о регистрации градостроительных планов земельных участков (шт.)** | **266** |  |
| **Количество решений о направлении на доработку градостроительных планов земельных участков (шт.)** | **624** |  |

**Нормотворческая деятельность комитета:**

В 2018 году комитетом разработано 4 проекта правовых акта Ленинградской области, издано 9 приказов. Разработан и направлен в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации законопроект «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Законопроектом предлагается механизм добровольной, а при отсутствии у застройщика желания и (или) возможности, то принудительной передачи прав на земельный участок и объект незавершенного строительства в случае нарушения первоначально предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства более чем на 1 (один) год. Также предусматриваются дополнительные полномочия банка, уполномоченного на ведение расчетного банковского счета застройщика, по контролю за расходованием денежных средств участников долевого строительства.

**Мероприятия по противодействию коррупции:**

Губернатором Ленинградской области утвержден План противодействия коррупции на 2018 – 2020. В комитете также утвержден план ведомственный план противодействия коррупции на 2018-2020 годы. В соответствии с указанными планами комитетом проведена антикоррупционная экспертиза 9 проектов нормативных правовых актов Ленинградской области при проведении их правовой (юридической) экспертизы; размещено 12 проектов нормативных правовых актов Ленинградской области на официальном сайте комитета для организации проведения независимой антикоррупционной экспертизы. В целях организации работы по формированию у гражданских служащих комитета отрицательного отношения к коррупции 4 декабря 2018 года проведено ведомственное совещание, посвященное истории возникновения Международного дня борьбы с коррупцией, на котором также до работников комитета была доведена информация о недопущении ими поведения, которое может восприниматься окружающими как обещание или предложение дачи взятки либо как согласие принять взятку или как просьба о даче взятки, о мерах ответственности, предусмотренных законодательством Российской Федерации за коррупционные правонарушения.

В подведомственных комитету учреждениях также проводятся мероприятия просветительского характера, направленные на доведение до работников учреждений положений законодательства в сфере противодействия коррупции, по формированию у них нетерпимости к коррупционному поведению.

**Основные задачи на 2019 год:**

- Нормотворческая деятельность, прежде всего в области гарантии и защиты прав участников долевого строительства

- уменьшение количества «проблемных» объектов, для строительства которых привлекаются денежные средства физических лиц;

- работа по предупреждению нарушений юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями обязательных требований: продолжение практики семинаров в целях профилактики правонарушений; использование предусмотренного законом механизма вынесения предупреждений о недопустимости нарушения обязательных требований; сокращение количества штрафов;

- переход на электронный документооборот с органами местного самоуправления.