Итоги

публичного мероприятия

«Отчетная коллегия «Об итогах работы Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области в 2018 году и основных направлениях деятельности в 2019 году»

в части

итогов деятельности комитета в 2018 в сфере государственного контроля(надзора) и надзора в области долевого строительства

 27.02.2019

В проведении мероприятия приняли участие представители застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов, в том числе путем привлечения средств участников долевого строительства.

В рамках проведения вышеуказанного мероприятия обсуждены следующие вопросы:

1) статистическая информация за 2018 год;

2) выявляемые нарушения законодательства в области долевого строительства, ответственность;

3) контроль за деятельностью жилищно-строительных кооперативов;

4) взаимодействие комитета и иных органов государственной власти в рамках полномочий в области долевого строительства, использование информационных систем;

5) практическое применение проектного финансирования;

6) неисполнение обязательств по передаче участникам долевого строительства жилых помещений

**По первому вопросу:**

В 2018 году государственный контроль(надзор) с области долевого строительства на территории Ленинградской области осуществлялся силами 5-ти сотрудников отдела государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, являющегося структурным подразделением комитета, в отношении 170 застройщиков, осуществляющих строительство 609-ти многоквартирных домов с привлечением денежных средств граждан по 72 361 договору участия в долевом строительстве на общую сумму 178,3 млрд. рублей.

В прошедшем году отделом в рамках государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости проведено 100 проверок юридических лиц, по результатам которых выдано 57 предписаний об устранении выявленных нарушений. Основанием для проведения подавляющего большинства проверок послужили обращения граждан – участников строительства о нарушении сроков передачи жилых помещений, установленных договорами участия в долевом строительстве.

Участниками мероприятия указанная информация принята к сведению.

**По второму вопросу:**

По результатам проведенных в 2018 году проверок комитетом выявлены следующие, наиболее часто встречающиеся, нарушения действующего законодательства области долевого строительства:

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, подавляющее большинство застройщиков, в отношении которых проводились проверки, пренебрегают этой нормой закона.

2) 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.

Участились случаи непредставления в полном объеме документов, подтверждающих целевое использование денежных средств, что образует состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 4 ст. 14.28 КоАП РФ.

В 2018 году по ч. 4 ст. 14.28 постановлением комитета привлечены к ответственности 8 застройщиков с наложением административного наказания в виде штрафа в размере 400 тыс. рублей, 2 в виде предупреждения.

За 2018 год комитетом выявлено 2 случая нецелевого использования денежных средств граждан и 1 случай необоснованного завышения расходов на оплату услуг застройщика, соответствующая информация направлена в прокуратуру Ленинградской области для принятия предусмотренных законом мер.

По информации, имеющейся в комитете, ГСУ ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области за 2018 года возбуждено 4 уголовных дела в отношении неустановленных лиц из числа руководителей застройщика по факту нарушения порядка расходования денежных средств граждан – участников строительства. В связи с выявленными нарушениями нецелевого расходования денежных средств участников строительства прокуратурой Ленинградской области материалы проверок в отношении еще 2-х застройщиков направлены в СУ УМВД России по Центральному району г. Санкт-Петербурга для решения вопроса о возбуждении уголовных дел, предусмотренных ч. 4 ст. 159 УК РФ.

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 декабре 2018 года организовано совещание, по результатам которого подписан протокол, определяющий порядок и способы взаимодействия комитета с правоохранительными органами и МРУ Росфинмониторинга по СЗФО, в соответствии с которым 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.

В настоящий момент в ГДФСРФ на рассмотрении находится проект федерального закона «О внесении изменений в статью 14.28 КоАП РФ (об усилении ответственности за непредставление застройщиком необходимых сведений), которым предлагается увеличить размер административного штрафа, предусмотренного санкцией ч. 4 ст. 14.28 КоАП РФ до 500 тыс. руб для юридических лиц.

Кроме того комитетом в целях совершенствования законодательства, обеспечивающего защиту прав граждан, участвующих в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, повышения гарантии такой защиты, а также усиления ответственности застройщиков, осуществляющих привлечение денежных средств таких граждан для строительства указанных объектов недвижимости разработаны и представлены Губернатором Ленинградской области в Законодательное собрание Ленинградской области законопроекты о внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях и Уголовный кодекс Российской Федерации, предусматривающие соответственно административную или уголовную ответственность застройщиков за использование денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

В соответствии с требованиями 214-ФЗ застройщики ежеквартально представляют в комитет отчетность по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации. Необходимо отметить, что п 1.1 ч. 6 ст. 25 ФЗ-214 предусмотрено осуществление контроля за соблюдением застройщиком примерных графиков реализации проектов строительства, однако по настоящее время форма и порядок представления застройщиками в контролирующий орган таких графиков не утверждены. Минстроем России подготовлен проект Приказа, которым утверждены форма и порядок предоставления застройщиками отчетности, в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам. После вступления в силу приказа непредставление в составе отчетности графиков строительства будет являться административным правонарушением, ответственность за которое предусмотрена ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ.

 В 2018 году отделом составлено 435 заключений 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 с указанием оснований расторжения каждого договора при наличии расторгнутых договоров за отчетный период, справок с указанием причин ненадлежащего исполнения обязательств при наличии неисполненных (просроченных) обязательств по договорам, справок с указанием направления расходования денежных средств и ссылкой на проектную документацию, предусматривающую это направление расходования денежных средств при наличии прочих расходов. Отсутствие в составе ежеквартальной отчетности перечисленных справок образует состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ. Так, в 2018 году по результатам анализа отчетности 28 застройщиков привлечены к административной ответственности, 11 в виде административного штрафа в размере 650 тыс. руб., 17 в виде предупреждения.

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 2018 году в адрес комитета поступило 127 проектных деклараций, по результатам анализа которых выдано 58 заключений о соответствии застройщика и проектной декларации установленным требованиям и по 69 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 несоответствия уставного капитала застройщика требованиям, установленным 214-ФЗ, 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.

Участниками мероприятия указанная информация принята к сведению. Принято решение о необходимости совершенствования работы, направленной на профилактику нарушений законодательства в области долевого строительства.

**По третьему вопросу:**

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.

За 2018 год комитетом в отношении жилищно-строительных кооперативов проведено 14 проверок, выдано 3 предписания об устранении выявленных нарушений. В 8-ми случаях провести проверку не представилось возможным, в связи с отсутствием юридического лица по адресу, указанному в ЕГРЮЛ, или неполучением корреспонденции по юридическому адресу, 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, в 2 случаях в прокуратуру Ленинградской области направлена информация о нарушениях жилищно-строительными кооперативами обязательных требований, имеющих признаки уголовно наказуемых деяний, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел.

Участниками мероприятия указанная информация принята к сведению. Принято решение о необходимости совершенствования работы, направленной на установление фактических адресов нахождения жилищно-строительных кооперативов, в том числе путем анализа информации, полученной по результатам рассмотрения заявлений комитета о ликвидации юридических лиц.

**По четвертому вопросу:**

При осуществлении контрольно-надзорных полномочий в области долевого строительства комитет взаимодействует с Управлением Росреестра по Ленинградской области.

С 01.07.2018 вступили в силу нормы 214-ФЗ, закрепившие обязанность контролирующего органа направлять уведомление в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, о неисполнении застройщиком обязанности по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве - в течение шести месяцев со дня наступления такой обязанности.

В соответствии с указанными нормами комитетом в адрес Управления Росреестра по Ленинградской области направлена информация о неисполнении застройщиками обязанности по передаче участникам долевого строительства объектов долевого строительства в течение шести месяцев со дня наступления такой обязанности с приложением перечня застройщиков, что послужило основанием для приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении 41 застройщика.

По мнению комитета внесенные изменения в законодательство об участии в долевом строительстве и о государственной регистрации прав не позволяют осуществить передачу прав застройщика, нарушившего срок передачи жилых помещений, предусмотренный договорами участия в долевом строительстве на 6 месяцев и более, на объект незавершенного строительства и земельный участок, иному юридическому лицу (инвестору) в целях завершения строительства и удовлетворения прав участников долевого строительства, в связи с чем комитетом подготовлено и направлено письмо в Минстрой России с предложением внесения изменений в соответствующие положения 214-ФЗ, предусматривающие уведомление органа регистрации прав контролирующим органом о неисполнении застройщиком обязанности по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве - в течение шести месяцев со дня наступления такой обязанности, в случае отсутствия абсолютного большинства заключенных застройщиком с участниками долевого строительства дополнительных соглашений о продлении срока передачи жилого помещения, а также в 218-ФЗ, предусматривающих возобновление регистрационных действий органами регистрации прав на основании уведомления контролирующего органа о необходимости передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок привлеченному органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации инвестору в целях завершения строительства многоквартирного дома и удовлетворения прав граждан – участников долевого строительства.

Кроме взаимодействия с органом регистрации прав комитетом 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 2018 году комитетом в прокуратуру Ленинградской области направлено 8 обращений граждан, содержащих информацию наличии признаков мошеннических действий со стороны руководства застройщика.

Также в целях оптимизации взаимодействия при осуществлении контроля в сфере защиты прав граждан – участников долевого строительства, своевременного реагирования на нарушения законодательства в данной сфере представитель Комитета включен в состав межведомственной рабочей группы по вопросам защиты прав граждан-участников долевого строительства прокуратуры Ленинградской области в составе которой участвуют в том числе представитель Управления Росреестра по Ленинградской области, Управления Роспотребнадзора по Ленинградской области, ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области.

В 2018 году внесены масштабные изменения в законодательство об участии в долевом строительстве. Новые требования законодательства направлены, в том числе на повышение информационной открытости застройщиков, контролирующих органов, органов регистрации прав и Фонда в сфере долевого строительства, посредством размещения информации, необходимой всем заинтересованным субъектам, в Единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС).

В целях обеспечения контроля за размещением застройщиками в ЕИСЖС информации, предусмотренной Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ, комитетом осуществлен мониторинг сведений, размещенных застройщиками в указанной информационной системе, по результатам которого установлено, что большинство застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов на территории Ленинградской области с привлечением денежных средств граждан, информацию в системе не размещают, в связи с чем указанным застройщикам направлены 164 предостережения о недопустимости нарушений требований положений Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ с предложением принять меры по обеспечению соблюдения требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве.

По результатам исполнения выданных предостережений 132 застройщика из 174, осуществляющих строительство многоквартирных домов на территории Ленинградской области, разместили необходимую информацию в системе, в отношении остальных застройщиков организованы проверки, а также рассматривается вопрос о привлечении к административной ответственности по ст. 13.19.2 КоАП РФ, вступившей в силу с 01.10.2018.

Участниками мероприятия указанная информация принята к сведению. Принято решение о необходимости совершенствования работы, направленной на взаимодействие комитета с органами государственной власти и иными организациями в целях предупреждения и пресечения нарушений законодательства в области долевого строительства.

**По пятому вопросу.**

Следует отметить изменения, довольно редко еще применяющиеся на практике, связанные с банковским финансированием процесса строительства с использованием счетов эскроу. По настоящий момент на территории Ленинградской области только 1 застройщик осуществляет строительство многоквартирных домов с применением механизма счетов эскроу, открытых в ПАО Банк «Санкт-Петербург».

В ходе совещания, проведенного в августе 2018 года в Правительстве Ленинградской области представители крупных банков проинформировали о готовности банковской инфраструктуры только двух банков (ПАО «Сбербанк России» и ПАО «Банк «Санкт-Петербург») к проектному финансированию с использованием счетов эскроу.

Вместе с этим с 25.12.2018 вступили в силу изменения в сфере долевого строительства, фактически отменившие «переходный период», установленный еще июльскими поправками. Речь идет об ускоренном переходе долевого строительства на механизм проектного финансирования. Так, с 1 июля 2019 года в России полностью откажутся от существующей системы привлечения денег граждан в строительство жилья.

По всем ДДУ, представленным на государственную регистрацию после 01.07.2019 застройщики должны перейти на привлечение средств дольщиков с обязательным использованием эскроу-счетов. Исключение будут составлять проекты, которые соответствуют критериям, определяющим степень готовности таких объектов и количество заключенных ДДУ. Критерии соответствия строительных проектов исключениям в ближайшее время должны быть установлены Постановлением Правительства Российской Федерации.

Полномочия по выдаче заключений о степени готовности объекта возложены на уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на территории Ленинградской области таким органом является комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

По оценкам комитета, что только 71 застройщик (всего 171 из них 40 получили разрешение на ввод в эксплуатацию, то есть из 131), привлекающий денежные средства по договорам участия в долевом строительстве многоквартирных домов на территории Ленинградской области сможет продолжать строительство в рамках проектного финансирования. Остальные застройщики уже в настоящее время испытывают финансовые трудности, нарушают сроки передачи жилых помещений, предусмотренные договорами участия в долевом строительстве, или осуществляют строительство крайне медленными темпами, объем предполагаемого к вводу жилья в строящихся указанными застройщиками объектах составляет 2,5 млн. кв. метров, количество заключенных по настоящий момент договоров участия в долевом строительстве такими застройщиками - 24,5 тыс.

Участниками мероприятия указанная информация принята к сведению. Принято решение о необходимости мониторинга деятельности по использованию механизмов проектного финансирования, по результатам анализа итогов рассмотреть возможность совершенствования взаимодействия участвующих лиц, в том числе путем привлечения комитета.

**По шестому вопросу.**

Вопросы неисполнения застройщиками своих обязательств по завершению строительства многоквартирных домов и передаче жилых помещений в них гражданам – участникам строительства находятся под постоянным контролем комитета.

Сектором по работе с пострадавшими участниками долевого строительства в составе 3-х человек, являвшимся структурным подразделением отдела, осуществлялись функции по ведению реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, предусмотренного частью 7 статьи 23 214-ФЗ, реестра пострадавших участников строительства, нуждающихся в поддержке и реестра недобросовестных застройщиков, предусмотренных областным законом от 27.12.2013 № 107-оз, а также функции по оказанию мер поддержки пострадавшим участникам долевого строительства.

По состоянию на 31.12.2018 в федеральный реестр включено 344 гражданина, чьи денежные средства привлечены для строительства 15 объектов капительного строительства.

Именно эти объекты, с учетом критериев, установленных федеральным законодательством (приказ Минрегиона России от 20.09.2013 N 403 и приказ Минстроя России от 12.08.2016 N 560/пр.) официально считаются проблемными.

Во исполнение распоряжения Правительства Российской Федерации от 26.05.2017 № 1063-р «Об утверждении формы плана-графика («дорожной карты») по осуществлению мер по решению проблем граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены» актуализированный план-график («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, и информация о ходе его реализации ежеквартально направляется в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

План-график («дорожная карта») ежеквартально размещается на официальном сайте комитета сети «Интернет».

В реестр пострадавших участников строительства, нуждающихся в поддержке, предусмотренный областным законом от 27.12.2013 № 107-оз, по состоянию на 31.12.2018 включен 1180 гражданин.

34 застройщика многоквартирных домов, граждане – участники строительства которых включены в данный реестр, признаны комитетом недобросовестными и включены в реестр недобросовестных застройщиков, также предусмотренный областным законом от 27.12.2013 № 107-оз.

Также комитетом ведется и размещается на официальном сайте реестр многоквартирных домов, для строительства которых застройщики имеют право привлекать денежные средства участников долевого строительства.

Указанные реестры способствуют информационной открытости комитета и позволяют гражданам перед принятием решения о заключении договора участия в долевом строительстве с застройщиком, получить достоверную информацию о его деятельности. В этих же целях работниками отдела в постоянном режиме (на личном приеме, 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 2018 году отделом рассмотрено 3841 обращение граждан, содержащее в основном просьбы о разъяснении законодательства в области долевого строительства и жалобы на действия застройщиков, связанные с задержкой ввода в эксплуатацию объектов недвижимости.

Внимание комитета распространяется не только на дома, включенные в «дорожную карту» или застройщики которых признаны недобросовестными, но и другие строящиеся на территории Ленинградской области объекты, официально не обладающими статусом «проблемного», однако, застройщики которых в течение длительного времени не исполняют свои обязательств перед гражданами, и в отношении которых в комитет поступает значительное количество обращений участников долевого строительства. На 31.12.2018 на территории Ленинградской области числилось 28 таких объектов.

В 2018 году введено в эксплуатацию 17 многоквартирных домов, строящихся со значительным нарушением первоначально установленного срока ввода в эксплуатацию:

- ЖК «Олимп», расположенный по адресу: г. Всеволожск, Южный жилой район, квартал 4, позиция 1, (застройщик – АО «Главстройкомплекс»). Подлежат передаче 375 жилых помещений;

 - ЖК «Черничная поляна», 1-я очередь, корп.1-8, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Юкки, ул. Тенистая, д. № 1, (застройщики ЖСК «Черничная поляна 1-8»). Подлежат передаче 335 жилых помещений;

 - ЖК «Щегловская усадьба», корп. Г1, Г2, Г3, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Щеглово, земли ЗАО «Щеглово», (застройщик - ООО «Строительная компания «НАВИС»). Подлежат передаче 337 жилых помещений;

- ЖК «Три Кита», 1 очередь строительства, корпусы 1, 2, 3, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ "Ручьи" (застройщик – ООО «Аквамарин») Подлежат передаче1485 жилых помещений.

- ЖК «Девятый Вал», расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Мурино, земли САОЗТ «Ручьи» (застройщик – ЖСК «Времена года»). Подлежат передаче 679 жилых помещений;

- многоквартирный жилой дом 1-й этап строительства, корпус 1, 2, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, "Муринское сельское поселение", участок №46 (застройщик - ООО «Монарх СПб») подлежат передаче 218 квартир;

- ЖК «Ласточка», I этап строительства , секции А, Б и II этап строительства, секции В, Г, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, территория ограниченная линией ж/д Санкт-Петербург- Приозерск, границей МО "Муринское сельское поселение", полевой дорогой пос. Бугры - д. Лаврики (застройщик – ООО «Петрострой»), подлежат передаче 994 квартиры.

В июне 2018 года комитетом ООО «Корпорация «МЕГАПОЛИС» выдано заключение о соответствии построенного объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом», 1 этап строительства, секции 3,4,5, расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, дер. Лаголово, квартал 7, ул. Садовая, д. 14, требованиям технических регламентов и проектной документации.

В декабре 2018 года комитетом ООО «Айбер «СКАЗКА» выдано заключение о соответствии построенного объекта капитального строительства «Многоквартирный дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Кировск, ул. Энергетиков, д. 8, требованиям технических регламентов и проектной документации.

В соответствии с Постановлением Губернатора Ленинградской области от 14.08.2008 N 164-пг комитетом осуществляется организационное обеспечение деятельности Комиссии по вопросам поддержки пострадавших граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов в Ленинградской области.

На заседаниях комиссии рассматриваются вопросы, связанные с завершением строительства проблемных домов, определяются мероприятия, необходимые для завершения строительства, меры поддержки пострадавшим гражданам и содействия в защите их прав и законных интересов.

В 2018 проведено 4 заседания комиссии, на которых рассмотрены и выработаны рекомендации в отношении 58 многоквартирных домов в составе 41 жилого комплекса.

В отсутствие у недобросовестного застройщика достаточных средств завершить строительство проблемного дома собственными силами возможно только при условии добровольной передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному иного юридического лица (инвестора) с передачей ему прав на земельный участок и расположенный на нем объект незавершенного строительства.

В ряде случаев для компенсации затрат такого инвестора областной закон от 27.12.2013 № 107-оз предусматривает возможность предоставления юридическому лицу, принявшему на себя обязательства по завершению строительства проблемного дома и безвозмездной передаче квартир в нем граждан, включенным в предусмотренный эти же законом реестр, предоставление земельных участков из государственной или муниципальной собственности в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжением Губернатора Ленинградской области.

С использованием данного механизма, в 2018 году введен в эксплуатацию «проблемный» многоквартирный дом по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, ул. Генерала Кныша, д. 17 (застройщик – ЖСК «Виктория», ранее ЗАО «Управление механизации № 276») 164 гражданина получили 175 жилых помещений в указанном доме. Общее количество квартир в составе многоквартирного дома – 195.

Также в 2018 году комитетом ООО «Русь», изъявившему желание принять на себя обязательства по завершению строительства многоквартирного дома в г. Гатчина, не введенного в эксплуатацию недобросовестным застройщиком, выдано заключение о соответствии проекта критериям, установленным пунктом 2 статьи 3 областного закона от 11.02.2016 № 1-оз «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов" в целях реализации масштабного инвестиционного проекта.

При нежелании застройщика добровольно передать права на земельный участок и объект незавершенного строительства иному юридическому лицу такая передача возможна только в рамках дела о банкротстве застройщика в порядке, установленном Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В 2018 году сотрудниками сектора принято участие в рассмотрении арбитражным судом 27-ми дел о банкротстве застройщиков.

В целях защиты прав и законных интересов граждан участников строительства, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков, в декабре 2018 года на заседании рабочей группы постоянной комиссии по строительству, транспорту, связи и дорожному хозяйству Законодательного собрания Ленинградской области рассмотрены предложения подготовленные комитетом о механизме принудительной передачи прав на земельный участок и объект незавершенного строительства, так называемому региональному застройщику (специализированному приобретателю) единственным учредителем (участником) которого является субъект Российской Федерации (юридическое лицо, соответственно, единственным учредителем (участником) которого является субъект), в случае нарушения застройщиком первоначально предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства более чем на 1 (один) год.

Указанные предложения включены в план законотворческой деятельности Законодательного собрания Ленинградской области на апрель 2019 года для решения вопроса о возможности их внесения в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации в порядке законодательной инициативы.

В целях удовлетворения имущественных требований пострадавших граждан - участников долевого строительства при участии комитета в 2018 году подписано соглашение о сотрудничестве при завершении строительства «проблемного» многоквартирного дома в Гатчинском районе Ленинградской области (застройщик – ЖСК «Яблоневый цвет») подготовлены 4 проекта таких соглашений о сотрудничестве при завершении строительства многоквартирных домов во Всеволожском районе (застройщики – АО «Главстройкомплекс», ООО «СК «Навис», ООО «Нерпа» (ранее - ЖСК «Чудная долина»), ООО «Невский Форт»), 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.

Необходимо также отметить, что в 2018 году Распоряжением Правительства Ленинградской области от 07.06.2018 № 287 в целях исполнения государственных полномочий в сфере защиты прав и законных интересов пострадавших граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области, создано подведомственное комитету Государственное казенное учреждение Ленинградской области "Управление долевого строительства Ленинградской области" в составе 9 штатных единиц.

Участниками мероприятия указанная информация принята к сведению. Принято решение о необходимости информационной и административной поддержки деятельности Государственного казенного учреждения Ленинградской области "Управление долевого строительства Ленинградской области".