



АДМИНИСТРАЦИЯ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**КОМИТЕТ
ГОСУДАРСТВЕННОГО
СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, 1/3, п. 4

www.expert.lenobl.ru



О.В. Ковалевой

195426, г. Санкт-Петербург,
ул. Передовиков, д. 9, корп. 1, кв. 32

elka-130382@yandex.ru

Главному федеральному инспектору по
Ленинградской области

Т.В. Лукашкиной

Комитетом государственного строительного и государственной экспертизы Ленинградской области рассмотрены Ваши обращения о нарушении ЖСК «Молодежный квартал» сроков строительства многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, уч. «Центральное отделение», направленные в аппарат полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе и главному Федеральному инспектору по Ленинградской области.

По результатам рассмотрения, в рамках полномочий комитета, сообщаю следующее.

В соответствии со статьей 110 Жилищного кодекса Российской Федерации жилищно-строительный кооператив представляет собой добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье. Члены кооператива своими средствами участвуют в строительстве многоквартирного дома.

Согласно части 4 статьи 123.2 Жилищного кодекса Российской Федерации предметом проверки деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, является соблюдение жилищно-строительным кооперативом обязательных требований части 3 статьи 110 настоящего Кодекса (за исключением последующего содержания многоквартирного дома) и статьи 123.1 настоящего Кодекса.

Комитетом в период с 18.12.2017 по 22.12.2017 проведена внеплановая выездная проверка соблюдения ЖСК «Молодежный квартал» требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, части 3 статьи 110, статьи 123.1 Жилищного кодекса РФ.

В ходе проверки установлено, что ЖСК «Молодежный квартал» на праве собственности принадлежит земельный участок по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, уч. «Центральное отделение», кадастровый номер земельного участка 47:07:0953001:100.

На вышеуказанном земельном участке осуществляется строительство следующих объектов капитального строительства:

- малоэтажного 90-квартирного (трехсекционного) жилого дома на основании разрешения на строительство от 20.05.2015 № RU47504310-8, выданного администрацией муниципального образования «Романовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области Дюжеву Андрею Андреевичу с первоначальным сроком действия до 06.04.2016, продлен до 06.04.2017, 20.06.2017, 31.12.2017;

- малоэтажного 63-квартирного (двухсекционного) жилого дома на основании разрешения на строительство от 25.04.2016 № 47-RU47504310-86-2016, выданного администрацией муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области Обществу с ограниченной ответственностью «СДС-Инвест» с первоначальным сроком действия до 25.03.2017, продлен до 20.06.2017, 25.03.2018.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 54 Градостроительного кодекса РФ государственный строительный надзор осуществляется при строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 настоящего Кодекса либо является модифицированной проектной документацией.

Согласно п. 2, 3 ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ экспертиза не проводится в отношении:

- жилых домов с количеством этажей не более чем три, состоящих из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположенных на отдельном земельном участке и имеющих выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки), в случае, если строительство или реконструкция таких жилых домов осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;

- 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.

Таким образом, осуществление государственного строительного надзора в отношении указанных домов не предусмотрено действующим законодательством.

Строительство многоквартирных домов ведется за счет денежных средств граждан – членов кооператива ЖСК «Молодежный квартал».

В соответствии с частью 3 статьи 110 Жилищного кодекса РФ члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Жилищно-строительный кооператив в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство.

ЖСК «Молодежный квартал» не имеет выданных разрешений на строительство вышеуказанных многоквартирных домов, следовательно, не имеет права на осуществление деятельности, связанной с привлечением денежных средств граждан.

По результатам проверки ЖСК «Молодежный квартал» выдано предписание об

устранении выявленных нарушений, в том числе о приостановлении деятельности по привлечению новых членов кооператива и ее приведении в соответствие требованиям действующего законодательства.

В соответствии со статьей 115 Жилищного кодекса РФ органами управления жилищно-строительного кооператива являются общее собрание членов кооператива, правление кооператива и председатель правления кооператива.

В случае если деятельность члена (всех членов) правления кооператива велась с нарушением законодательства Российской Федерации и устава кооператива, по решению общего собрания членов кооператива полномочия любого члена (всех членов) правления кооператива могут быть прекращены досрочно.

Дополнительно сообщаю, что 21.12.2017 вопрос, связанный со строительством домов жилого комплекса «Молодежный квартал» был рассмотрен на заседании комиссии по вопросам поддержки пострадавших граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов в Ленинградской области, образованной постановлением Губернатора Ленинградской области от 14.08.2008 № 164-пг, в ходе которой всем заинтересованным лицам даны соответствующие рекомендации.

28.12.2017 состоялось собрание участников строительства ЖК «Молодежный квартал» с участием представителей комитета, администрации муниципального образования «Всеволожский муниципальный район», муниципального образования «Романовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, в ходе которого участникам строительства разъяснены механизмы и способы завершения строительства указанного жилого комплекса.

Также сообщаю, что в апреле 2018 года комитетом планируется проведение повторной проверки соблюдения ЖСК «Молодежный квартал» требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, части 3 статьи 110, статьи 123.1 Жилищного кодекса Российской Федерации при привлечении денежных средств граждан для строительства многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, уч. «Центральное отделение», кадастровый номер земельного участка: 47:07:0953001:89. В случае выявления нарушений действующего законодательства при привлечении денежных средств граждан виновные лица будут привлечены к административной ответственности, а кооперативу будет выдано предписание об устранении выявленных нарушений.

Кроме того, 03.03.2018 года состоялось собрание участников строительства ЖК «Молодежный квартал» с участием представителей комитета, администрации муниципального образования «Всеволожский муниципальный район», по результатам которого принято решение о смене правления ЖСК «Молодежный квартал» и выборе ревизионной комиссии. В ходе общего собрания гражданам были разъяснены способы и механизмы организации завершения строительства ЖСК «Молодежный квартал» с учетом мер поддержки пострадавших участников строительства, предусмотренные законодательства Ленинградской области.

Заместитель председателя комитета –
начальник административно-правового отдела



Д.А. Лобановский