

УТВЕРЖДЕН
распоряжением комитета
государственного строительного
надзора и государственной
экспертизы Ленинградской области
от 03.03. 2025 г. № 34/09

**Доклад
о результатах правоприменительной практики по осуществлению
комитетом государственного строительного надзора и государственной
экспертизы Ленинградской области регионального государственного
контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного
кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для
строительства многоквартирного дома, на территории
Ленинградской области за 2024 год**

Настоящий доклад подготовлен в соответствии со статьей 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», пунктом 5.6 Положения о региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, на территории Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 09.12.2021 № 799.

В соответствии с постановлением Правительства Ленинградской области от 22.02.2007 № 42 «О комитете государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области» комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области (далее – комитет) является отраслевым органом исполнительной власти Ленинградской области, 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 на территории Ленинградской области переданных Российской Федерацией полномочий в области организации и проведения государственной экспертизы проектной документации, результатов инженерных изысканий.

Предметом регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, является соблюдение жилищно-строительным кооперативом обязательных требований, установленных частью 3 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации, за исключением последующего

содержания многоквартирного дома, и статьей 123.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Организация и осуществление регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, регулируются положениями Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», Положением о региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, на территории Ленинградской области, утвержденным постановлением Правительства Ленинградской области от 09.12.2021 № 799.

В 2024 году региональный государственный контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома осуществлялся с учетом особенностей, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля».

В соответствии с требованиями пункта 3 постановления Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» внеплановые контрольные надзорные мероприятия в отношении жилищно-строительных кооперативов комитетом не проводились.

В 2024 году региональный государственный контроль (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов (далее – ЖСК), связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, осуществлялся в отношении 5 ЖСК (в 2023 году – 11 ЖСК), привлекающих средства членов кооператива для строительства 11 (в 2023 году – 21) многоквартирных домов на территории Ленинградской области.

При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, комитетом применяется система оценки и управления рисками, в связи с чем по состоянию на 31.12.2024:

- 1 жилищно-строительный кооператив (1 объект) отнесен к категории «низкого риска»;
- 4 жилищно-строительных кооператива (10 объектов) отнесены к категории «чрезвычайно высокого риска».

В целях реализации Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов

кооператива для строительства многоквартирного дома, на территории Ленинградской области на 2024 год, утвержденной распоряжением комитета № 59/ОД от 08.12.2023, комитетом проведены следующие профилактические мероприятия:

подготовлен и размещен на официальном сайте комитета в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» доклад по итогам обобщения правоприменительной практики за 2023 год по осуществлению комитетом регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, на территории Ленинградской области;

в рамках информирования контролируемых лиц на официальном сайте комитета в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» размещены сведения, предусмотренные статьей 46 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ;

проведено 7 консультирований по вопросам организации и осуществления регионального государственного контроля (надзора) регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, на территории Ленинградской области.

Анализ результатов оценки соблюдения контролируемыми лицами обязательных требований свидетельствует, что типичными нарушениями ЖСК являются не размещение либо неполное размещение необходимой информации в единой информационной системе жилищного строительства (статья 123.1 ЖК РФ, статья 23.3 Федерального закона 214-ФЗ).

В соответствии с частью 3.1 статьи 28.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях дело об административном правонарушении, выражающемся в несоблюдении обязательных требований, оценка соблюдения которых является предметом государственного контроля (надзора), муниципального контроля, при наличии одного из предусмотренных пунктами 1 - 3 части 1 настоящей статьи поводов к возбуждению дела может быть возбуждено только после проведения контрольного (надзорного) мероприятия во взаимодействии с контролируемым лицом, проверки, совершения контрольного (надзорного) действия в рамках постоянного государственного контроля (надзора), постоянного рейда и оформления их результатов. Таким образом, по фактам нарушений, выявленных в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований, дела об административных правонарушениях не возбуждались.