



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от «24» марта 2026 года № 13/00

Об утверждении доклада 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 2025 год

В соответствии с Федеральным законом от 31 июля 2020 года № 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 декабря 2021 года № 799:

1. Утвердить 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 2025 год.

2. Разместить на официальном сайте комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области в сети «Интернет» 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 2025 год.

Исполняющий обязанности председателя комитета

Ю.С. Коева

УТВЕРЖДЕН
распоряжением комитета
государственного строительного
надзора и государственной
экспертизы Ленинградской области
от 24.03.2026 г. № 13/00

**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 2025 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 2025 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» (далее – постановление Правительства Российской Федерации № 336).

Особенности осуществления контрольных (надзорных) мероприятий в указанной сфере также определяются положениями постановления Правительства Российской Федерации № 336, в том числе пунктом 7(2), устанавливающим допустимость выдачи предписаний по итогам мероприятий без взаимодействия с контролируемыми лицами в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 248 – ФЗ).

В 2025 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 4 ЖСК, привлекающих средства членов кооператива для строительства 9 многоквартирных домов на территории Ленинградской области.

Следует также учитывать, что в связи с переходом жилищного строительства на регулирование, основанное на положениях Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», привлечение денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов стало осуществляться в рамках договоров участия в долевом строительстве. В соответствии с частью 2 статьи 1 указанного Федерального закона создание и деятельность жилищно-строительных

кооперативов в целях строительства многоквартирных домов допускаются лишь в прямо предусмотренных законом случаях, в том числе при завершении строительства объектов застройщиков, признанных несостоятельными (банкротами). Таким образом, жилищно-строительные кооперативы в современных условиях не являются универсальным и массовым механизмом строительства и используются в ограниченных случаях.

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.

По состоянию на 31.12.2025 все объекты контроля, учтенные в Едином реестре видов федерального государственного контроля (надзора), регионального государственного контроля (надзора), муниципального контроля (далее – ЕРВК), отнесены комитетом к средней категории риска, поскольку в отношении указанных объектов установлены предусмотренные действующими критериями обстоятельства, в том числе связанные с продлением сроков строительства (сроков действия разрешений на строительство), при отсутствии выявленных нарушений обязательных требований по результатам контрольных (надзорных) мероприятий. Указанные сведения внесены в ЕРВК в установленном порядке и отражают фактическое состояние подконтрольных объектов.

Оснований для отнесения указанных объектов к категории низкого риска не имеется, поскольку они соответствуют критериям средней категории риска, а характер осуществляемой деятельности и возможные последствия несоблюдения обязательных требований не позволяют рассматривать такие объекты как объекты низкого 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 2025 год, утвержденной распоряжением комитета № 54/ОД от 09.12.2024 комитетом проведены следующие профилактические мероприятия:

- подготовлен и размещен на официальном сайте комитета в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» доклад по итогам обобщения правоприменительной практики за 2024 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 5 консультаций по вопросам организации и осуществления регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, на территории Ленинградской области.

По итогам 2025 года комитетом в пределах предоставленных полномочий обеспечена реализация регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов в соответствии с требованиями Федерального закона № 248-ФЗ, Жилищного кодекса Российской Федерации и принятых в соответствии с ними нормативных правовых актов. Применение риск-ориентированного подхода, а также проведение профилактических мероприятий позволили обеспечить соблюдение жилищно-строительными кооперативами обязательных требований при привлечении средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов. Деятельность комитета в отчетном периоде была направлена на предупреждение нарушений, защиту прав и законных интересов членов жилищно-строительных кооперативов, а также на обеспечение законности в соответствующей сфере правоотношений на территории Ленинградской области.