



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

191124, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование
Санкт-Петербурга муниципальный округ Смольнинское,
площадь Растрелли, дом 2, строение 1

РАСПОРЯЖЕНИЕ

«9 декабря» 2025 года № 81 /ОД

**Об утверждении 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 2026 год**

В соответствии со статьей 44 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» и постановлением Правительства Российской Федерации от 25 июня 2021 года № 990 «Об утверждении Правил разработки, утверждения и актуализации контрольными (надзорными) органами программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям»:

1. Утвердить программу 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 2026 год.

2. Признать не подлежащей применению с момента вступления в силу настоящего распоряжения программу 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, утвержденную распоряжением комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 09 декабря 2024 года № 54/ОД.

3. Настоящее распоряжение вступает в силу с 1 января 2026 года.

4. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

Председатель комитета

А.В. Семчанков

УТВЕРЖДЕНА
распоряжением комитета
государственного строительного
надзора и государственной
экспертизы Ленинградской области
от 18.12.2025 № 81/08

ПРОГРАММА
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 2026 год

Программа 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 2026 год (далее – Программа профилактики) представляет собой комплекс мер, направленных на соблюдение жилищно-строительным кооперативом, привлекающим средства членов кооператива для строительства многоквартирного дома (далее – жилищно-строительный кооператив), обязательных требований, установленных частью 3 статьи 110 (за исключением последующего содержания многоквартирного дома) и статьей 123.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – обязательные требования), требований документов, исполнение которых является необходимым в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также на выявление и устранение причин, факторов и условий, способствующих совершению нарушений.

Раздел 1.

Анализ текущего состояния регионального государственного контроля (надзора)
за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением
средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома,
на территории Ленинградской области, характеристика проблем, на решение которых
направлена программа профилактики

Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области (далее – комитет) осуществляет региональный государственный контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, на территории Ленинградской области (далее – региональный государственный контроль (надзор)).

Предметом регионального государственного контроля (надзора) является соблюдение жилищно-строительным кооперативом, привлекающим средства членов кооператива для строительства многоквартирного дома 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.

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 1 Федерального закона 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на помещения в многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается жилищно-строительными кооперативами, которые осуществляют строительство на земельных участках, предоставленных им в безвозмездное срочное пользование из муниципальной собственности или государственной собственности, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», или созданы в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Жилищно-строительные кооперативы, не соответствующие требованиям, установленным пунктом 3 части 2 статьи 1 Федерального закона № 214-ФЗ, вправе привлекать денежные средства граждан – членов кооператива при условии, если разрешение на строительство многоквартирного дома получено такими кооперативами до 25 декабря 2018 года.

По состоянию на 17 декабря 2025 года на территории Ленинградской области осуществляют деятельность 4 жилищно-строительных кооперативов, привлекающих средства граждан – членов кооператива для строительства 9 многоквартирных домов, из них 1 кооператив создан в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» для завершения строительства 1 многоквартирного дома.

В соответствии с частью 3 статьи 123.3 Жилищного кодекса Российской Федерации при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся.

Особенности осуществления контрольных (надзорных) мероприятий в указанной сфере также определяются положениями постановления Правительства Российской Федерации от 10 марта 2022 года № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля», 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 целях предупреждения нарушений действующего законодательства, регулирующего деятельность жилищно-строительного кооператива, связанную с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, комитетом утверждены:

17 декабря 2018 года – программа профилактики нарушений юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и физическими лицами обязательных требований, оценка соблюдения которых является предметом регионального государственного строительного надзора, государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, контроля за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов, а также за соблюдением жилищно-строительными кооперативами требований части 3 статьи 110 (за исключением последующего содержания многоквартирного дома) и статьи 123.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, на 2019 год;

18 декабря 2019 года – программа профилактики нарушений юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и физическими лицами обязательных требований, оценка соблюдения которых является предметом регионального государственного строительного надзора, государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, контроля за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной

с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов, а также за соблюдением жилищно-строительными кооперативами требований части 3 статьи 110 (за исключением последующего содержания многоквартирного дома) и статьи 123.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, на 2020 – 2022 гг.;

14 декабря 2021 года – программа 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 2022 год;

13 декабря 2022 года – программа 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 2023 год;

08 декабря 2023 года – программа 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.

09 декабря 2024 года – программа 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.

Раздел 2.

Цели и задачи реализации программы профилактики

Профилактика нарушений законодательства в сфере деятельности жилищно-строительного кооператива направлена на достижение следующих основных целей:

- стимулирование добросовестного соблюдения обязательных требований всеми контролируруемыми лицами;

- устранение условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям;

- создание условий для своевременного доведения обязательных требований до контролируемых лиц, повышение информированности о способах соблюдения указанных требований, а также о правоприменительной практике контрольного (надзорного) органа.

Для достижения указанной цели требуется решение следующих задач:

- повышение уровня ответственности жилищно-строительного кооператива за соблюдением требований законодательства и нормативных правовых актов, регулирующих его деятельность;

- повышение информированности жилищно-строительного кооператива о требованиях законодательства, регулирующих его деятельность, и способах соблюдения;

- выявление и устранение причин и условий, способствующих совершению жилищно-строительным кооперативом нарушений законодательства при осуществлении им деятельности, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома;

- формирование единообразной и последовательной практики применения обязательных требований контрольным (надзорным) органом.

Раздел 3.

Перечень профилактических мероприятий, сроки (периодичность) их проведения

При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) комитетом проводятся следующие профилактические мероприятия:

- 1) информирование;
- 2) обобщение правоприменительной практики;
- 3) объявление предостережения;
- 4) консультирование;
- 5) профилактический визит.

Перечень профилактических мероприятий, планируемых к проведению комитетом в 2026 году, в рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, на территории Ленинградской области				
№ п/п	Наименование проводимого мероприятия	Ответственный исполнитель	Сроки (периодичность) проведения	Способы проведения мероприятия
1.	Информирование	1. Заместитель председателя комитета 2. Отдел государственного контроля (надзора) в области долевого строительства	На постоянной основе	Размещение на официальном сайте комитета в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: https://kgsn.lenobl.ru/ сведений об обязательных требованиях, об изменениях законодательства Российской Федерации и нормативных правовых актов, регулирующих деятельность жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома.

2.	Обобщение правоприменительной практики	1. Заместитель председателя комитета 2. Отдел государственного контроля (надзора) в области долевого строительства комитета	Ежегодно до 1 апреля года, следующего за отчетным.	Подготовка и размещение на официальном сайте комитета доклада о правоприменительной практике с указанием наиболее часто выявляемых нарушений обязательных требований и рекомендаций по их недопущению.
3.	Объявление предостережения	1. Заместитель председателя комитета 2. Отдел государственного контроля (надзора) в области долевого строительства	При поступлении в комитет сведений о готовящихся нарушениях обязательных требований либо о признаках нарушений обязательных требований, а также при отсутствии подтверждённых данных о причинении вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям либо угрозе его причинения.	Направление контролируемому лицу предостережения в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 248-ФЗ, с указанием обязательных требований, нормативного правового акта и его структурной единицы, а также описанием действий (бездействия), которые могут привести к нарушению обязательных требований.
4.	Консультирование	1. Заместитель председателя комитета 2. Отдел государственного контроля (надзора) в области долевого строительства	На постоянной основе	Проведение консультаций в форме: – телефонных переговоров; – видео-конференц- связи; – личного приёма; – в ходе проведения профилактического визита; – в ходе проведения контрольного (надзорного) мероприятия.

5. Профилактический визит

5.1	Обязательный профилактический визит	1. Заместитель председателя комитета 2. Отдел государственного контроля (надзора) в области долевого строительства	1. В отношении контролируемых лиц, отнесённых к категориям высокого и среднего риска, с учётом периодичности проведения обязательных профилактических мероприятий, установленной частью 2 статьи 25 Федерального закона № 248-ФЗ 2. По поручению: – Президента Российской Федерации – в сроки, указанные в таком поручении; – Председателя Правительства Российской Федерации или Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации, согласованным с Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации – Руководителем Аппарата Правительства Российской Федерации – в сроки, указанные в таком поручении; – Губернатора Ленинградской области – в сроки, указанные в таком	В форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица либо с использованием видео-конференц-связи или мобильного приложения «Инспектор».
-----	-------------------------------------	--	--	--

			поручении	
5.2	Профилактический визит по инициативе контролируемого лица	1. Заместитель председателя комитета 2. Отдел государственного контроля (надзора) в области долевого строительства	По заявлению контролируемого лица, если такое лицо относится к субъектам малого предпринимательства, является социально ориентированной некоммерческой организацией либо государственным или муниципальным учреждением.	В форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица либо с использованием видео-конференц-связи или мобильного приложения «Инспектор».

Раздел 4.

Показатели результативности и эффективности программы профилактики

Реализация Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям направлена на формирование условий, способствующих добросовестному соблюдению контролируемыми лицами обязательных требований законодательства Российской Федерации в сфере деятельности жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, на территории Ленинградской области.

Результативность и эффективность реализации Программы профилактики оцениваются исходя из достижения ожидаемого профилактического эффекта, выражающегося в повышении уровня информированности контролируемых лиц об обязательных требованиях, обеспечении единообразного понимания и применения обязательных требований, а также в снижении рисков совершения нарушений обязательных требований.

При оценке результативности и эффективности реализации Программы профилактики учитываются:

- уровень информированности контролируемых лиц об обязательных требованиях законодательства Российской Федерации в сфере деятельности жилищно-строительных кооперативов, об изменениях указанных требований и порядке их соблюдения;
- степень обеспечения единообразного понимания и единообразного применения обязательных требований контролируемыми лицами и контрольным (надзорным) органом;
- вовлечённость контролируемых лиц в профилактическое взаимодействие с контрольным (надзорным) органом, включая участие в консультировании, профилактических визитах и иных профилактических мероприятиях;
- динамика выявления нарушений обязательных требований по результатам осуществления регионального государственного контроля (надзора).

Оценка результативности и эффективности реализации Программы профилактики осуществляется по результатам соответствующего года её реализации с учётом системы показателей результативности и эффективности регионального государственного контроля (надзора), утверждённой постановлением Правительства Ленинградской области от 28 февраля 2022 года № 127 «Об утверждении показателей результативности и эффективности

регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории 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».