

18.06.2026

ПР-83/2026

**Протокол совещания
по вопросам, связанным с индивидуальным жилищным строительством на
территории Ленинградской области**

**г. Санкт-Петербург,
Суворовский пр., д. 67, ауд. 501**

«15» июня 2026 года в 15:00

Председательствовал
вице-губернатор Ленинградской области по вопросам строительного комплекса и
жилищно-коммунального хозяйства
БАРАНОВСКИЙ Евгений Петрович

ПОВЕСТКА ДНЯ: Обсуждение вопроса состояния сферы индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области в части неисполнения/ненадлежащего исполнения подрядными организациями обязательств по договорам строительного подряда, заключенных вне рамок Федерального закона от 22 июля 2024 года № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу»

РЕШИЛИ:

1. Принять к сведению информацию вице-губернатора Ленинградской области по вопросам строительного комплекса и жилищно-коммунального хозяйства о том, что осуществление регионального строительного надзора, а также какого-либо иного вида надзора в отношении объектов индивидуального жилищного строительства не предусмотрено нормами федерального законодательства. Тем не менее комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области осуществляется мониторинг ситуации в сфере индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области. Несмотря на то, что правоотношения между подрядными организациями и гражданами имеют гражданско-правовую природу, представляется целесообразным оказать данной категории граждан содействие в части взаимодействия с представителями банковского сектора, правоохранительных органов, а также федеральными ведомствами.

2. Принять к сведению информацию первого заместителя председателя комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области о том, что на земельных участках, в границах которых осуществляется или должно осуществляться строительство индивидуальных жилых домов: в границах 65,6% земельных участков возведены здания и поставлены на кадастровый учет как жилые дома. Из земельных участков, в

границах которых отсутствуют поставленные на кадастровый учет жилые дома, в отношении 74,8% земельных участков в администрацию соответствующего муниципального образования Ленинградской области уведомления о планируемых строительстве объекта индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС), предусмотренные градостроительным законодательством, не направлялись, а в отношении 2,7% администрациями муниципальных образований Ленинградской области направлены уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта на земельном участке. Поскольку заемщики, принявшие решение о строительстве дома хозяйственным способом, самостоятельно распоряжаются выделенными кредитными средствами и организуют процесс строительства, а у субъектов Российской Федерации отсутствует обязанность по контролю за целевым расходованием предоставленных гражданам кредитных средств, мониторинг в отношении таких объектов индивидуального жилищного строительства комитетом не осуществляется.

Комитетом налажено взаимодействие с правоохранительными органами: в инициативном порядке в адрес ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области, а также прокуратуры Ленинградской области направляются инициативные письма с просьбой принять исчерпывающие меры в рамках полномочий. Данная работа в настоящее время носит системный характер.

С учетом того, что специальное правовое регулирование в сфере ИЖС на федеральном уровне отсутствует, рассматриваемые правоотношения регулируются положениями Гражданского кодекса Российской Федерации.

3. Принять к сведению информацию руководителя подразделения «Жилищное строительство» публично-правовой компании «Фонд развития территорий» о том, что специальное правовое регулирование в сфере ИЖС вне рамок Федерального закона от 22 июля 2024 года № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» (далее – Федеральный закон № 186-ФЗ) на федеральном уровне отсутствует, нормативные правовые акты, аналогичные Федеральному закону от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральному закону 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», в настоящее время не приняты.

4. Принять к сведению информацию управляющего Директора Северо-Западным региональным центром АО «Банк ДОМ.РФ», заместителя председателя Северо-Западного банка ПАО «Сбербанк» о рассмотрении кредитными организациями обращений граждан и предоставлении возможности применения механизма реструктуризации долга.

5. Комитету государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области опубликовать на официальном сайте комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» инициативные письма вице-губернатора Ленинградской области по вопросам строительного комплекса и жилищно-коммунального хозяйства по обозначенной сфере, направленные в кредитные организации и федеральные органы исполнительной власти, а также ответы на них.

Срок исполнения: 29.06.2026

6. Комитету государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области подготовить блок-схему по типологизации порядка перечисления средств подрядной организации в рамках сделок граждан, заключивших договоры подряда на строительство индивидуальных жилых домов.

Срок исполнения: 13.07.2026

7. Комитету государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области запросить сведения у кредитных организаций о количестве поступивших в их адрес обращениях граждан, столкнувшихся с неисполнением подрядными организациями обязательств по заключенным договорам строительного подряда, а также процентное соотношение положительных решений на такие обращения.

Срок исполнения: 13.07.2026

8. Комитету государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области продолжить взаимодействие с кредитными организациями по вопросу выработки действенных мер поддержки граждан, столкнувшихся с неисполнением подрядными организациями обязательств по заключенным договорам строительного подряда.

Срок исполнения: постоянно

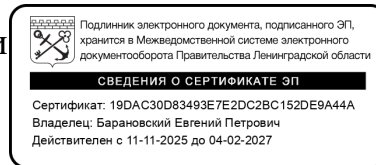
9. Комитету государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области опубликовать на официальном сайте комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» результаты проведенного комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области мониторинга в сфере индивидуального жилищного строительства вне рамок Федерального закона от 22 июля 2024 года № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» в части земельных участков, в границах которых объекты индивидуального жилищного строительства не поставлены на кадастровый учет как жилые дома, находятся в низкой степени строительной готовности или в отношении которых строительство не начато.

Срок исполнения: 10.07.2026

10. Комитету государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области запросить сведения у кредитных организаций о критериях, применявшихся при аккредитации подрядных организаций.

Срок исполнения: 13.07.2026

Вице-губернатор Ленинградской области
по вопросам строительного комплекса
и жилищно-коммунального хозяйства



Е.П.Барановский