**ПОЯСНЕНИЯ**

**к изменениям в План Мероприятий (дорожную карту) по реализации социально-ориентированной программы по защите прав пострадавших участников долевого строительства проблемного объекта ЖСК «Гагаринский».**

Настоящие изменения подготовлены в соответствии с пунктами 7.13 и 13.7 Социально-ориентированной программы по защите прав пострадавших участников долевого строительства (далее – Программа) в связи с необходимостью увеличения срока строительства по следующим объективным основаниям:

1. При производстве работ по заказу Фонда «Жилищное и социальное строительство Калининградской области» (далее – Фонд) на проблемном объекте строительства по адресу: г. Калининград, ул. Гагарина - ул. Орудийная - пер. Полевой (недобросовестный застройщик – ООО «Вивагс»), в апреле 2021 года обнаружен **железобетонный коллектор ливневой канализации диаметром 1000 мм**, проходящий сквозь пятно застройки 4-5 секций здания.

Характер прохождения коллектора по земельному участку и выполненных недобросовестным застройщиком работ в 2010-2015 годах дали основания подозревать, что представители недобросовестного застройщика и производителей работ не могли не знать о наличии коллектора на земельном участке, а также обязанности его постановки на учет, проведения мероприятий по его выносу из‑под пятна застройки или отключению.

По итогам проведенных работ принято решение о том, что на момент ввода объекта в эксплуатацию коллектор должен быть выведен из строя и затомпонирован.

Обнаружение не учтенного, отсутствующего на архивных и актуальных геодезических сьемках, в Дежурном плане г. Калининграда коллектора и проведение всех работ с коллектором **привело к необходимости полной корректировки проекта в части 4-5 секций** (дополнительные геологические изыскания, зондирование грунтов, изменение свайного поля, увеличение количества свай на 134 шт., переустройство фундамента и конструкций цокольного этажа, проведение длительных по технологии испытаний грунтов свайными нагрузками, оформление проектных решений, прохождение повторной экспертизы), что неминуемо привело к увеличению срока завершения строительства объекта.

2. На фоне существенного удорожания в 2021 и 2022 годах основных строительных ресурсов (цемент, известь, металл) и их спорадического дефицита, еще в 2021 году начались, а после 24 февраля 2022 года усугубились проблемы с регулярными поставками на Объект бетона, раствора, керамического и силикатного кирпича и др.

В таких обстоятельствах приходилось откладывать выполнение отдельных работ и корректировать графики их производства.

В конце февраля начале марта практически все производители строительных материалов отменили рассрочки и перешли на предоплату, стали возникать сбои в сверке расчетов, когда текущие оплаты шли не на поставку материалов, а на погашение незакрытых рассрочек, из-за чего сбивались графики отпуска материалов. В настоящее время ситуация по расчетам выровнена.

Ситуация с поставкой строительных материалов была непростая, многие проблемы приходилось разрешать в ручном режиме, регулярно держать связь с основными поставщиками строительных материалов. Несмотря на сложную ситуацию, вопрос остановки стройки не рассматривался.

3. Во второй половине 2022 года на объекте начались отделочные работы, требующие повышенного контроля качества. В целях производства работ на высоком уровне, и недопущения брака, работы выполняются согласно технологическим срокам и последовательностям, без допущения поспешности и соответственно небрежности в их выполнении.

4. В части сроков передачи квартир пайщикам кооператива после завершения строительства объекта увеличились риски принятия уставных решений в результате злонамеренных действий пайщиков кооператива – юридических лиц по оспариванию всех решений общих собраний пайщиков кооператива, что может выразиться в невозможности деятельности Правления кооператива, направленной на передачу квартир пайщикам, в связи с отсутствием соответствующих полномочий у органов управления Кооперативом, в том числе по созыву и проведению общих собрания кооператива.

5. Увеличение срока передачи квартир также требуется для заключения договоров паенакопления с новыми пайщиками на свободные от прав третьих лиц квартиры и кладовые, доходы от реализации которых пойдут на финансирование завершения строительства объекта. Поэтому срок передачи квартир в новых договорах необходимо указать на 6 месяцев от планового срока ввода объекта в эксплуатацию.

С учетом изложенного, Фонд обращается к пайщикам ЖСК «Гагаринский» за одобрением изменений в Дорожную карту на общем собрании пайщиков кооператива.

При этом Фонд обращает внимание на следующее:

Срок завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию устанавливается не позднее **4 квартала 2022 года. По прогнозу Фонда с учетом текущей готовности и темпов работ ввод объекта в эксплуатацию намечен на ноябрь 2022 года**.

Срок передачи жилых помещений пайщикам кооператива устанавливается не позднее **2 квартала 2023 года**, а точнее не позднее 6 месяцев с даты ввода проблемного объекта в эксплуатацию в соответствии с пунктом 14.2 Программы.

В целях сокращения сроков передачи квартир пайщикам кооператива Фонд прорабатывает стратегию и окажет полное организационное и юридическое содействие органам управления кооператива по оперативному проведению итогового общего собрания пайщиков ЖСК в целях распределения квартир и выдаче справок о полной выплате пая с целью регистрации права собственности на квартиры.