



**Фонд «Жилищное
и социальное строительство
Калининградской области»**

ул. Зеленая, 89, г. Калининград, 236029
ИНН 3906076879, ОГРН 1023900993016
тел.: +7 (4012) 32 19 50, факс: +7 (4012) 32 20 53
fond@fond39.ru | www.ipoteka-kaliningrad.ru

Исх. № _____ от «___» _____ 2021

ОТЧЕТ

о реализации мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства

по состоянию на «01» октября 2021 года

По состоянию на отчетную дату Фондом «ЖСС КО» выполняются мероприятия по защите прав пострадавших участников долевого строительства **5** проблемных объектов, включенных в сводный перечень проблемных объектов на территории Калининградской области;

1. По проблемному объекту **«Многоквартирный дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 39:15:131932:8, застройщик - общество с ограниченной ответственностью «ВИВАГС» (ОГРН 1033904500530, ИНН 3907012042), права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, на котором расположен объект незавершенного строительства, переданы в жилищно-строительный кооператив «Гагаринский»:**

Производятся следующие работы / мероприятия:

В секциях 1-3:

- завершены работы по ремонту кровли и устройству водоотливов.
- завершены работы по устройству внутренних и наружных придомовых сетей газоснабжения;
- завершены работы по отделке МОП;
- завершены работы по окраске фасада;
- поставлены три лифта на секции 1-3, приступили к монтажу, срок завершения монтажа 31.10.2021
- ведутся работы по укладке плитки на балконах 2–8 этажей – исполнено 40%, срок завершения 30.09.2021;
- ведутся работы по окраске ограждений балконов 2-8 этажей - исполнено 70%, срок завершения 20.09.2021;
- ведутся работы по утеплению вентиляционных каналов выше кровли - исполнено 50%, срок завершения 30.09.2021;
- планируются работы по изготовлению перегородок балконов и козырьков над балконами 1-х этажей, срок завершения 30.10.2021.

В секциях 4-5:

-завершены работы по статическому испытанию грунтов вновь изготовленными шести сваями, по результатам испытаний Главным конструктором проекта приняты решения по длине свай и выдано разрешение о массовом погружении свай (получено

заключение по сваям и ростверкам в осях 22-29 – 22.06.2021);

- завершены работы по выданным проектам свайных фундаментов из буронабивных свай.

- завершены работы по усилению обнаруженного бесхозного действующего ливневого коллектора диаметром 1000 мм проходящим перпендикулярно здания между 4 и 5 секциями.

- завершены работы по устройству подбетонки в осях 22-29;

- ведутся работы по армированию монолитных ростверков в осях 22-29- срок выполнения работ 30.09.2021г.- выполнено 40 %.

- по монолитным ростверкам в районе примыкания к секции №3 и каркасу выше уровня ростверков экспертам были выданы замечания 09.08.2021, которые на сегодняшний день не сняты проектировщиками.

В секциях 6-7:

- ведутся работы по устройству кирпичной кладки 4-го этажа (в секции 6) - исполнено 85 %; срок завершения 17.09.2021;

- ведутся работы по устройству перекрытия 6 этажа (в секции 7) - исполнено 10 %, срок завершения 20.09.2021;

- завершены работы по кладке перегородок кладовых в цокольной части (в секции 6-7)

- ведутся работы по устройству лестничных площадок и маршей в лестнично-лифтовом узле - исполнено 40 %;

- выполняются работы по разводке электропроводки в квартирах в 7 секции выполнено на 5-ти этажах и на 6 секции на 2 этажах.

- производятся работы по штукатурке стен в квартирах в 7 секции выполнено на 2-х этажах.

Прочие работы:

- в секциях 1-3 завершаются работы по устройству наружных сетей газоснабжения - исполнено 95%.

- в районе секций 1-7 ведутся работы по прокладке сетей В1, К2, К2.1. - исполнено 80%, срок завершения 30.11.2021 (не завершены работы в местах установки башенных кранов).

- завершены работы по устройству КНС и ЛОС.

- ожидается поставка оборудования ЛОС и КНС - срок поставки 30.09.2021.

- выполняются работы по планировке территории.

На стадии подготовки следующие работы / мероприятия:

В секциях 1-3:

- работы по изготовлению перегородок балконов и козырьков над балконами 1-х этажей.

- поставка котлов газовых.

В секциях 4-5:

- работы по замоноличиванию ростверков;

- работы по устройству армирования стен и колонн монолитной цокольной части.

В секциях 6-7:

- работы по устройству монолитных участков и перекрытия 4-го этажа (в секции 6);

- работы по устройству монолитных участков и перекрытия 6-го этажа (в секции 7).

Прочие работы:

- работы по устройству наружных сетей газоснабжения.
- врезка сети В1 и К1 (силами ГП КО ВОДОКАНАЛ).

По графику выполнения работ: в настоящее время есть отставание, которое обусловлено:

- обнаружившимся несоответствием проекту и строительным нормам ранее возведенных монолитных конструкций секции 4-5;
- длительностью принятия решений и разработки проектной документации по соответствию (п. 8.13 СП 24.13330.2011) существующих (включенных в работу) и вновь возводимых свай;
- возникшими проблемами и дополнительными работами при обнаружении бесхозного ливневого действующего коллектора диаметром 1000 мм.

Данное отставание компенсируется выполнением работ, которые должны были быть завершены в сентябре-октябре 2021 года (строительство наружных сетей газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, дренажа, устройство КНС и ЛОС).

По состоянию на последнюю отчетную дату общая степень готовности конструктивных элементов объекта – 67 %.

При производстве работ обнаружен **железобетонный коллектор ливневой канализации диаметром 1000 мм**, проходящий сквозь пятно застройки 4-5 секций здания.

Указанный коллектор является не учтенным, отсутствует на архивных и актуальных геодезических съемках, в Дежурном плане г. Калининграда. По информации МБУ «Гидротехник» коллектор на балансе учреждения не состоит.

Характер прохождения коллектора по земельному участку и выполненных недобросовестным застройщиком работ в 2010-2015 годах (2 сваи были выполнены сквозь коллектор и ½ высоты коллектора, в местах забивки свай, была заполнена бетоном), дают 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.

Об обнаружении коллектора Фондом уведомлены МБУ «Гидротехник» и Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации г. Калининграда.

С целью принятия решения в Правительстве Калининградской области 27.05.2021 под руководством Председателя Правительства Калининградской области Рольбинова А.С. проведено совещание, на основании которого подписан протокол о реализации мероприятий для продолжения строительства объекта.

В рамках данного протокола Фондом исполнены все пункты:

2.1. Подготовить и направить в комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» документы для постановки на государственный кадастровый учет части коллектора в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:131932:8 и до ближайших колодцев за границами данного земельного участка, информацию о размещении выявленных ливневых колодцев.

Срок – 04.06.2021

Ответственные: Фонд «Жилищное и социальное строительство Калининградской области».

Контроль: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства (Черномаз С.В.).

ИСПОЛНЕНО (21.06.2021 Фондом направлен техплан и топосъемка коллектора для постановки на кадастровый учет)

2.4. Направить в МБУ «Гидротехник» съемку участка коллектора (500 м) и заявление на получение технических условий (задания) на выполнение мероприятий по коллектору без его выноса из-под пятна застройки, необходимых для продолжения строительства и ввода в эксплуатацию Объекта в соответствии с действующим законодательством.

Срок – 04.06.2021

Ответственные: Фонд «Жилищное и социальное строительство Калининградской области».

Контроль: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства (Черномаз С.В.).

ИСПОЛНЕНО (02.06.2021 Фондом направлена топосъемка коллектора, 31.05.2021 Фондом направлен запрос на выдачу ТУ; 03.06.2021 МБУ КО «Гидротехник» выдал ТУ)

Содержание выполненных и производимых мероприятий организационно-правового характера:

1. В Арбитражном суде Калининградской области 26.05.2021 завершено рассмотрение искового заявления ЖСК «Гагаринский», ООО «Связьинформ», ООО «Тис-Диалог», ООО «ДорСтройСервис» к Министерству ЖКХ и строительства Калининградской области и Фонду об обязанности оказать содействие в завершении строительства многоквартирного дома и запрете требований дополнительного финансирования с юридических лиц. ЖСК «Гагаринский» от исковых требований отказался. Остальным истцам в удовлетворении искового заявления отказано в полном объеме. Решение не вступило в законную силу.

2. Решением суда первой инстанции отказано в иске ООО «Связьинформ», ООО «Тис-Диалог», ООО «ДорСтройСервис» к ЖСК «Гагаринский» о признании недействительным решения общего собрания пайщиков кооператива об утверждении дорожной карты завершения строительства проблемного объекта. Решениями апелляционной и кассационной инстанций решение первой инстанции оставлено в силе.

3. Решением суда первой инстанции **отказано** в иске ООО «Связьинформ», ООО «Тис-Диалог», ООО «ДорСтройСервис», Морара М.А. о признании недействительными решений годового общего собрания пайщиков ЖСК «Гагаринский», проведенного в форме заочного голосования в период с 31.03.2020 по 30.04.2020 года. Решением апелляционной инстанции решение первой инстанции оставлено в силе. Истцами подана кассационная жалоба. Назначена к рассмотрению на 07.07.2021.

4. По итогам заочного голосования по вопросам общего годового собрания пайщиков ЖСК Фонд избран в состав членов Правления кооператива, избран Председатель Правления кооператива – представитель Фонда «Жилищное и социальное строительство Калининградской области». Данные о новом председателе внесены в ЕГРЮЛ. Пайщиком ЖСК «Гагаринский» подан иск об обжаловании решения Правления Кооператива о выборах председателя Правления. В удовлетворении данного заявления отказано. Истцами подана апелляционная жалоба. Назначена к рассмотрению на 13.07.2021.

5. Проведено заседание правления кооператива в новом составе, на котором одобрено подписание инвестиционного договора вновь избранным председателем Правления. Инвестиционный договор подписан 10.09.2020 года.

6. Московский районным судом г. Калининграда удовлетворено заявление ЖСК «Гагаринский» к ООО «Связьинформ», ООО «Тис-Диалог» о взыскании паевых взносов в части финансирования завершения строительства объекта в суммах, одобренных общим собранием пайщиков ЖСК и утвержденных Дорожной картой. ООО «Связьинформ», ООО «Тис-Диалог» произвели погашение задолженности в соответствии с решениями суда в общей сумме 31 563 387,26 рублей.

7. Проведение очередного ежегодного собрания пайщиков ЖСК «Гагаринский», назначенное на 20.06.2021, не состоялось по причине отсутствия кворума. Кооперативом готовятся материалы для проведения собрания в очно-заочной форме.

8. В связи с принятием решений Арбитражным судом Калининградской области, выявлены участники долевого строительства, которые будут претендовать на статус пострадавших и требовать мер поддержки от Фонда.

2. По проблемному объекту **«Многokвартирные дома (№ 1 и № 2 по ГП), расположенные на земельном участке с кадастровым номером 39:15:131007:54, застройщик - общество с ограниченной ответственностью «ГАНЗА-СЕРВИС» (ОГРН 1043902823601, ИНН 3906123977), права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, на котором расположен объект незавершенного строительства, переданы в жилищно-строительный кооператив «Ганза 4» (два проблемных объекта):**

Производятся следующие работы / мероприятия:

Жилой дом № 1 по ГП:

- завершены работы по кирпичной кладке стен парапетов.
- ведутся работы по устройству кровли - исполнено 90 %, срок завершения 15.10.2021;
- завершены установка изделий ПВХ.
- завершены работы по прокладке кабельно-проводниковой продукции в квартирах.
- ведутся работы по прокладке внутренних санитарно-технических систем и монтаж радиаторов отопления с первого по восьмой этажи- исполнено 75 %, срок завершения 30.09.2021;
- ведутся работы по оштукатуриванию стен – выполнено 95 % - срок завершения 30.09.2021
- ведутся работы по устройству стяжек полов – выполнено 10 % - срок завершения 30.10.2021
- ведутся работы по устройству фасада- исполнено 50 %, срок завершения 30.10.2021.

Жилой дом № 2 по ГП:

- завершены работы по кирпичной кладке стен и парапетов;
- завершена установка изделий ПВХ;
- ведутся работы по прокладке кабельно-проводниковой продукции в квартирах;
- ведутся работы по устройству фасада- исполнено 45 %, срок завершения 30.10.2021.
- ведутся работы по прокладке внутренних санитарно-технических систем и монтаж радиаторов отопления с первого по восьмой этажи- исполнено 25 %, срок завершения 15.10.2021;
- ведутся работы по оштукатуриванию стен – выполнено 90 % - срок завершения 15.10.2021
- ведутся работы по устройству стяжек полов – выполнено 5 % - срок завершения 30.10.2021

Жилые дома №1 и 2 по ГП

- ведутся работы по прокладке внутриплощадочных сетей дренажа (Д1) и сетей ливневой канализации (К2) - исполнено 20 %, срок завершения 30.10.2021.
- демонтировано три из пяти башенных кранов.
- производят работы по вертикальной планировке территории.

На стадии подготовки следующие работы / мероприятия:

Установка изделий мансардных окон. Жилой дом № 1,2 по ГП.

Установка входных дверей в квартиры.

Поставка : лифтов, котлов газовых, водомерных узлов.

Реконструкция наружных сетей К2 за пределами строительной площадки по переулку Арсенальному.

Срок ввода объекта в эксплуатацию по РНС – июнь 2023 года. Плановый – 2 квартал 2022 года.

По графику выполнения работ: все работы выполняются в соответствии с графиком (по некоторым позициям – с опережением).

По состоянию на отчетную дату общая степень готовности конструктивных элементов объекта – 86 % (дом № 1 по ГП) и 84 % (дом № 2 по ГП).

Содержание выполненных и производимых мероприятий организационно-правового характера:

1. 25.03.2020 заключены инвестиционный договор о реализации инвестиционного проекта и дополнительное соглашение к договору на выполнение функций технического заказчика от 29.01.2019 на производство работ по строительству и вводу объекта в эксплуатацию.

2. ЖСК завершено формирование перечня свободных от прав третьих лиц жилых и нежилых помещений, права на которые закрепляются за Фондом и подлежат передаче ему в собственность по итогам реализации Инвестиционного проекта, перечень согласован и подписан Сторонами, является Приложением к инвестиционному договору.

3. Арбитражный суд Северо-Западного округа отменил определение Арбитражного суда Калининградской области и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда об отказе во включении в реестр требований кредиторов Лимасова Е.В. в связи с пропуском срока на предъявление требования участника строительства, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Калининградской области. По результатам рассмотрения заявление Лимасова Е.В. направлено для рассмотрения по подсудности в Ленинградский районный суд г. Калининграда. Определение Арбитражного суда о направлении дела Лимасова Е.В. в суд общей юрисдикции отменено. Дело будет рассматриваться Арбитражным судом Калининградской области.

Данное обстоятельство позволяет сомнительным участникам строительства, пропустившим срок на включение в реестр, заявить свои требования и может привести к неконтролируемому увеличению числа пострадавших участников долевого строительства по всем проблемным объектам, что значительно увеличит нагрузку на Программу и потребует дополнительных средств.

4. Фондом проводится работа по привлечению новых пайщиков в Кооператив на свободные квартиры в целях обеспечения финансирования строительства объекта. Между Фондом и ЖСК «Ганза-4» заключен агентский договор в целях реализации свободных жилых помещений путем заключения договоров паенакопления с кооперативом.

3. По проблемному объекту «Многоквартирный дом (№ 1 по ГП), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 39:15:131007:64, застройщик - общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН-СЕРВИС» (ОГРН 1053909032220, ИНН 3912011340):

Работы полностью завершены, получен акт ввода объекта в эксплуатацию 14.07.2020г. Произведен запуск котлов 100% квартир и нежилых помещений.

Содержание выполненных и производимых мероприятий организационно-правового характера:

Конкурсным управляющим ООО «Регион-Сервис» в Арбитражный суд Калининградской области направлено ходатайство о передаче участникам строительства жилых помещений. Определением Арбитражного суда от 13.11.2020 ходатайство конкурсного управляющего удовлетворено.

С большей частью дольщиков подписаны итоговые акты приема-передачи квартир, которые, в свою очередь, переданы самостоятельно дольщиками в Росреестр для регистрации прав собственности.

Двумя кредиторами ООО «Регион-Сервис» подана апелляционная жалоба на определение Арбитражного суда от 13.11.2020, в связи с чем в половине случаев регистрация права собственности дольщиков на квартиры была приостановлена Росреестром (ввиду сложившейся противоречивой практики толкования Росреестром определения суда) до рассмотрения апелляционной жалобы и вступления в силу определения Арбитражного суда от 13.11.2020. В настоящее время регистрация прав собственности Росреестром возобновлена.

4. По проблемному объекту «Иной многоквартирный дом, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 39:15:141717:1667, застройщик – АО «Специализированный застройщик «Жилищное и социальное строительство Калининградской области № 2» (ОГРН 1023900993016, ИНН 390607687), строительство которого осуществляется вместо многоквартирного дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 39:15:131007:93, застройщик - общество с ограниченной ответственностью «АЛЬФАСТРОЙ» (ОГРН 1023901018470, ИНН 3906099724):

Объект досрочно полностью завершён строительством. Получен акт ввода в эксплуатацию № 39-RU39301000-128-2018 от 17.11.2020.

Содержание выполненных и производимых мероприятий организационно-правового характера:

1. По заключенным договорам уступки прав требований произведена замена в реестре требований кредиторов ООО «Альфастрой», Фонд включен в состав кредиторов;

2. В Арбитражном суде Калининградской области рассматривается иск о признании права собственности ООО «Альфастрой» на долю в праве общей долевой собственности.

3. В связи с освобождением конкурсного управляющего ООО «Альфастрой» от

исполнения своих обязанностей и отсутствием другой кандидатуры, сроки рассмотрения всех заявлений в рамках дела о банкротстве ООО «Альфастрой» продлеваются на неопределенное время.

4. Арбитражным управляющим Булатовым А. выражено согласие на проведение процедуры конкурсного производства ООО «Альфастрой». Судебное заседание по вопросу назначения нового конкурсного управляющего назначено на 28.06.2021.

5. Нотариусом завершено подписание договоров купли-продажи доли с долевыми собственниками, выразившими соответствующее согласие.

6. Объект на кадастровый учет поставлен.

7. В настоящее время производятся процедуры поэтапного подписания и регистрации в Росреестре договоров цессии на квартиры пострадавших дольщиков от Фонда гражданам. Процедура подписания договоров цессии производится одновременно с подписанием актов передачи квартир от застройщика.

8. Церемония торжественного вручения ключей первой части дольщиков при участии Губернатора Калининградской области А.А.Алиханова состоялась 19.11.2020.

9. По результатам проведенной работы по согласованию механизма восстановления прав пострадавших участников долевого строительства, не согласных с предложенными альтернативными мерами поддержки, 6 человек выразили согласие на предоставление им жилых помещений в ЖК «На Арсенальной», 1 человек подписал официальный отказ от предоставления какой-либо меры поддержки, за исключением предоставления квартиры непосредственно в проблемной объекте ООО «Альфастрой», еще 6 человек отказываются совершать юридически значимые действия. Подробная информация представлена в приложении.