



**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

ОТЧЕТ

о реализации мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства

по состоянию на «31» марта 2022 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:

- ведутся работы по укладке плитки на балконе 1-го этажа (готовность 25%).
- изготовлены козырьки балконов 1-го этажа и будут смонтированы после окончания работ по укладке плитки.

В секциях 4-5:

- завершаются работы по устройству монолитных балок и плиты перекрытия 4 секции в осях 19-20;
- завершены работы по кирпичной кладке третьего этажа 5 секции;
- завершены работы по монтажу перекрытий третьего этажа 5 секции;
- ведутся работы по кирпичной кладке четвертого этажа 5 секции;
- ведутся работы по кирпичной кладке второго этажа 4 секции;
- ведутся работы по кирпичной кладке перегородок 5 секции цокольного этажа.

В секциях 6-7:

- завершены работы по устройству кирпичной кладки парапетов и чердачного этажа (в секции 6);
- завершаются работы по кирпичной кладке чердачного этажа (в секции 6) ;
- ведутся работы по устройству лестничных площадок и маршей в лестнично-лифтовом узле 4 и 5 секциях;
- завершаются работы по кирпичной кладке перегородок 6 секции цокольного этажа;
- выполняются работы по разводке электропроводки в квартирах в 7 секции выполнено на 9-ти этажах и на 6 секции на 9 этажах;

- завершаются работы по монтажу оконных конструкций ПВХ исполнено 98%;
- завершаются работы по монтажу систем дымоудаления – исполнено 98%;
- ведутся работы по устройству поквартирной разводки систем водоснабжения и отопления. Исполнено 55%;
- завершаются работы по утеплению фасадов со стороны улицы Гагарина;
- ведутся работы по утеплению фасадов со стороны ручья и торца 7 секции;
- возобновлены работы (после отрицательных температур) по оштукатуриванию стен - исполнено 50%;
- завершены работы по устройству стропильной системы кровли секции 7.;
- ведутся работы по устройству настила металлочерепицы кровли секции 7;
- ведутся работы по устройству стропильной системы кровли секции 6.

На стадии подготовки следующие работы / мероприятия:

В секциях 4-7:

- работы по нанесению финишного цветного слоя штукатурки фасадов со стороны Гагарина 6 и 7 секции и торца здания 7 секции;
- устройство перекрытия 4-го этажа 5 секции.

Прочие работы:

- врезка сети В1 и К1 (силами ГП КО ВОДОКАНАЛ).

Планный срок ввода объекта в эксплуатацию – 2 квартал 2022 года.

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.

На сегодня складывается беспрецедентная ситуация нарушения ритмичности ежедневного выполнения работ; в отдельные дни приходится распускать рабочих (каменьщиков, монолитчиков).

В такие дни рабочие силы перебрасываются на независимые от цемента и кирпича работы: кровля, сети, КНС, каркасы для последующих монолитных участков и другие работы.

В таких обстоятельствах приходится 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. Сейчас ситуация по расчетам выровнена.

Ситуация в текущих условиях непростая, многие проблемы приходится разрешать в ручном режиме, регулярно держать связь с основными поставщиками строительных материалов.

Несмотря на сложную ситуацию, вопрос остановки стройки не рассматривается.

Фонд как заказчик прилагает все возможные усилия для обеспечения выполнения работ подрядчиками, однако отмечает общее отставание графика выполнения работ на Объекте по вышеизложенным обстоятельствам. По фактам отставания подрядчику регулярно направляются претензии, еженедельно проводятся контрольные совещания на Объекте.

На сегодня формально сорок окончания строительства не сдвигается, чтобы не вызывать негативную реакцию граждан. Однако все больше становится

вероятным сценарий, что поскольку на стабилизацию экономической ситуации в стране, устранение проблем с ценами и поставками строительных материалов, транспортных проблем и пр. потребуется определенное время, срок завершения строительства Объекта придется корректировать.

По состоянию на последнюю отчетную дату общая степень готовности конструктивных элементов объекта – 75 %.

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 вступило в законную силу. Истцами подана кассационная жалоба. Рассмотрение назначено на 09.02.2022.

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. Кассационной инстанцией решение апелляции отменено, дело направлено на новое рассмотрение. Апелляционной инстанцией решение пересмотрено, решения собрания пайщиков по вопросам 1 (утверждение отчета кооператива) и 7 (избрание правления кооператива) признаны недействительными.

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

5. 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. Решение вступило в законную силу.

6. Проведение очередного ежегодного собрания пайщиков ЖСК «Гагаринский», назначенное на 20.06.2021, не состоялось по причине отсутствия кворума. Проведено собрание в заочной форме.

7. Ленинградским районный судом г. Калининграда удовлетворены заявления Харитоненко И.Б. и Черкасовой М.Д. о признании пайщиками кооператива и заключении с ними договор паенакопления. Поданы апелляционные жалобы.

8. Пайщиками ЖСК «Гагаринский» (юридические лица ООО «Связьинформ», ООО «Тис-Диалог») подан иск об обжаловании решения Правления Кооператива о выборах председателя Правления. Решением областного суда решение общего собрания по данному вопросу признано недействительным.

В этой связи по инициативе группы пайщиков (26% от общего числа) проведено общее собрание в форме конференции в установленном Уставом порядке, на котором повторно утверждены вопросы, решения по которым признаны недействительными на основании решения областного суда Калининградской области.

9. Пайщиками ЖСК «Гагаринский» (юридические лица ООО «Связьинформ», ООО «Тис-Диалог») подан иск о признании недействительными решений годового общего собрания пайщиков ЖСК «Гагаринский», проведенного в форме заочного голосования в период с 05.07.2021 по 05.08.2021.

10. Пайщиками ЖСК «Гагаринский» (юридические лица ООО «Связьинформ», ООО «Тис-Диалог») подан иск о признании недействительными решений внеочередного общего собрания пайщиков ЖСК «Гагаринский», проведенного в форме конференции 23.10.2021.

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 устройству фасада;
- завершены работы по отделке МОП ;
- завершаются работы по установке ограждения и ходовых мостиков на кровле;

Жилой дом № 2 по ГП:

- завершены работы по отделке стен и полов МОП ;
- завершены работы по монтажу лифтов;
- завершаются работы по установке ограждения и ходовых мостиков на кровле.

Жилые дома №1 и 2 по ГП:

- ведутся работы по восстановлению благоустройств после прокладки внеплощадочных сетей К2;
- завершены работы по прокладке наружного кабеля 0,4 кВ от ТП до электрощитовых;
- завершаются работы по благоустройству территории с готовностью 95%..

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 – 99% (дом № 1 по ГП) и 99% (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 позволило сомнительным участникам строительства, пропустившим срок на включение в реестр, заявить свои требования и привело к увеличению числа пострадавших участников долевого строительства по проблемному объекту, что, в случае удовлетворения их требований, увеличит нагрузку на Программу и потребует дополнительных средств.

В Арбитражном суде Калининградской области в стадии рассмотрения находятся несколько исков о признании за гражданами статуса члена кооператива.

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.

Регистрация права собственности дольщиками произведена.

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 рассмотрен иск о признании права собственности ООО «Альфастрой» на долю в праве общей долевой собственности. Доля признана принадлежащей ООО «Альфастрой». В дальнейшем доля в объекте будет включена в конкурсную массу и подлежать реализации с торгов в процедуре банкротства.

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» продлевались на неопределенное время.

4. По заявлению Фонда и предварительной договоренности Арбитражным управляющим вновь утвержден Булатов А.А. для возможности завершения процедуры банкротства.

5. Нотариусом продолжается подписание договоров купли-продажи доли с долевыми собственниками, выразившими согласие на предоставление им альтернативного жилого помещения.

6. Объект на кадастровый учет поставлен.

7. Процедуры подписания и регистрации в Росреестре договоров цессии и актов передачи квартир от застройщика завершена.

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 нерешенным остается вопрос в отношении двух участников долевого строительства, отказывающихся совершать юридически значимые действия, направленные на получение мер поддержки:

- ***Ершова Елена Леонидовна (тел.: 8(911)858-89-06; электронная почта: elena.st.888@mail.ru***

- ***Фильчакова Ольга Александровна (тел.: 8(911)454-22-08, 8(902)252-43-16; электронная почта: kadry777@bk.ru.***

10. В Арбитражном суде Калининградской области в стадии рассмотрения находится исковое заявление Министерства регионального контроля (надзора) Калининградской области об обязании Фонда оказать меры по защите прав

пострадавших участников долевого строительства Ершовой Е.Л. и Фильчаковой О.А., предусмотренные социально ориентированной программой по защите прав пострадавших участников долевого строительства на территории Калининградской области (далее Программа).

11. Правлением Фонда по согласованию с Правительством Калининградской области 22 декабря 2021 года внесены изменения в Программу (утверждены протоколом Правления Фонда № 17-2 от 22.12.2021). Программа в действующей редакции размещена на сайте Фонда по адресу <https://dom39.ru/programm/>.

В соответствии с п.16.1 Программы, в случае если пострадавшим участником долевого строительства не подано заявление (согласие) о предоставлении альтернативного жилого помещения или выплате денежной компенсации Фонд самостоятельно подбирает одно или несколько альтернативных жилых помещений и направляет пострадавшему участнику долевого строительства письменное предложение о предоставлении альтернативного жилого помещения, а при невозможности предоставления альтернативного жилого помещения - письменное предложение о выплате денежной компенсации.

В связи с тем, что Ершовой Е.Л. и Фильчаковой О.А. не выражены согласия на получение предлагаемых ранее Фондом мер поддержки, Фонд направил им предложения о предоставлении альтернативных жилых помещений с просьбой рассмотреть предложения Фонда и сообщить о принятом решении **в срок до 26.02.2022. В связи с непредоставлением согласия** в срок до 26.02.2022 и в соответствии с условиями Программы, Фонд повторно направил предложения о предоставлении альтернативного жилого помещения с просьбой рассмотреть предложения Фонда и сообщить о принятом решении **в срок до 26.03.2022.**

По истечении двухмесячного срока с момента направления первого предложения, в случае отказа от предлагаемых мер поддержки либо ненаправления согласия в адрес Фонда, Фонд примет решение об одностороннем предоставлении меры поддержки в порядке, установленном пунктами 16.3 – 16.9 Программы.

До настоящего времени ответов от Ершовой Е.Л. и Фильчаковой О.А. не поступило. Ершова Е.Л. и Фильчакова О.А. обратились в Ленинградский районный суд г. Калининграда с заявлением о признании незаконными изменений, внесенных в Программу.