

**Пояснительная записка
к проекту изменений в План мероприятий (Дорожную карту) по реализации
социально ориентированной программы по защите прав пострадавших участников
долевого строительства проблемного объекта ЖСК «Гагаринский»**

В соответствии с пунктом 7.13 Социально ориентированной программы по защите прав пострадавших участников долевого строительства на рассмотрение общим собранием пайщиками ЖСК «Гагаринский» представлен проект изменений в План мероприятий (Дорожную карту) по реализации социально ориентированной программы по защите прав пострадавших участников долевого строительства проблемного объекта ЖСК «Гагаринский» (далее – Дорожная карта), расположенного по адресу: Калининградская область, г. Калининград, Ленинградский район, ул. Ю. Гагарина – ул. Орудийная – переулок Полевой (далее – Объект), в связи с завершением его строительства

Проектом предусматриваются следующие изменения в Дорожную карту в связи с завершением строительства Объекта и фактическим исполнением Дорожной карты:

1. Корректировка бюджета завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта (приложение 5 к Дорожной карте).
2. Корректировка перечня лиц, обязанных по внесению денежных средств на формирование бюджета строительства, и размера доплат (приложение 6 к Дорожной карте) лицами, на которых не распространяются меры поддержки, предусмотренные программой (юридические лица и индивидуальные предприниматели) в связи с изменением бюджета строительства.

1. Корректировка бюджета завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта (приложение 5 к Дорожной карте).

Проектом изменений в Дорожную карту предусматривается корректировка бюджета завершения строительства Объекта в связи с завершением его строительства и формированием окончательного бюджета затрат, а также источников их финансирования.

Перечень изменений бюджета в сравнении с утвержденной 27.07.2019 общим собранием пайщиков ЖСК Дорожной картой представлен в приложении к пояснительной записке.

По расходной части бюджета ключевыми причинами общего увеличения бюджета достройки являются:

1. Первоначальный расчет стоимости завершения строительства проведен в 2018 году на основании заключения ООО «ЭнергоАльянс» по 1-3 секции, т.к. на тот момент можно было произвести расчет необходимых работ для приведения секций в нормативное состояние. Секции 4-5 рассчитывались по проектам-аналогам в ценах по состоянию на декабрь 2018 года. Основные строительно-монтажные работы проводились на объекте с 2020 года, закупка материалов проводилась по рыночным ценам.

2. На момент расчета первоначального бюджета строительства не мог быть учтен весь объем работ и обстоятельств, невозможных к выявлению на дату формирования первоначального бюджета строительства:

- произведена корректировка проекта с учетом действующих норм и правил;
- необходимость переустройства ряда конструкций, выполненных предыдущим застройщиком с отклонением от проекта;
- необходимость демонтажа 4-5 секций, выполненных предыдущим застройщиком из некачественных материалов, что привело к необходимости проведения дополнительного комплексного обследования здания, выполнения незапланированных проектно-изыскательских работ и строительства 4-5 секций с нуля;

- обнаружение под зданием неучтенного немецкого коллектора, что потребовало полного переустройства свайного поля, изменения проекта, мероприятий по переключению коллектора и его тампонирувание.

3. На фоне начавшегося в 2021 году существенного роста спроса на основные строительные ресурсы (цемент, известь, металл) и их спорадического дефицита, с середины 2021 года наблюдался существенный рост стоимости строительных материалов.

После 24 февраля 2022 года усугубились проблемы с регулярными поставками на объект бетона, раствора, керамического и силикатного кирпича и др. Недружественные действия стран коллективного запада, вызванные этим логистические трудности и периодически возникавший дефицит строительных материалов привели к продолжению роста стоимости строительных материалов в 2022 году.

4. Благоустройство объекта частично выполнено на примыкающем земельном участке, что требует увеличения площади участка под домом для возможности обслуживающей организации его использования. Плата за увеличение площади (перераспределение) земельного участка в размере кадастровой стоимости подлежащего присоединению участка заложена в бюджет как резерв.

Таким образом, увеличение бюджета строительства в части строительно-монтажных работ составило более 83% , из которых:

+ 40% - в связи с определением итогового объема работ после завершения проектирования;

+ 33 % - в связи с выполнением дополнительных работ, необходимость которых возникла в ходе строительства (по актам необходимости) и которые нельзя было предвидеть на этапе планирования и разработки бюджета, в том числе:

- устройство буронабивных свай 4-5 секции (было забито более 150 свай), испытание существующих свай, устройство и усиление ростверков (примыкание к 3 и 6 секциям), демонтаж и монтаж 4-5 секции;

- замена оконных блоков и/или рам на 1-3 секциях;

- установка противопожарные двери на чердаках 1-7 секции;

- устройство металлоконструкций (декоративные элементы, навес над балконом 1 этажа, люки на кровле, металлические лестницы на кровлю, поручни на входах в подвалы);

- устройство изоляции и плитки на балконах;

- устройство межквартирных перегородок на балконах;

- увеличение сечения балки и плиты над аркой с учетом распределения нагрузки;

- монтаж счетчиков и устройство разводки в подвале, а также дополнительные мероприятия с учетом требований пожарной безопасности;

- устройство павильона над КНС;

- дополнительные работы по благоустройству территории (устройство въезда и работы на дополнительном участке для соблюдения нормативного благоустройства);

-дополнительные работы по внутриплощадочным сетям электроснабжения в связи с заменой точки присоединения;

-дополнительные работы по внутриплощадочным сетям в связи с изменением трассировок (с учетом посадки дома схемы трасс сетей пришлось изменить с учетом стесненности и необходимости соблюдения нормативного расстояния между сетями).

+ 6% - в связи с удорожанием стоимости материалов и применением индекса-дефлятора;

+ 3% - переустройством обнаруженного коллектора и его тампонирувание.

Сводно-сметный расчет стоимости завершения строительства и архив локальных смет строительно-монтажных работ размещен на сайте Фонда.

Сметная документация завершения строительства прошла проверку на предмет оценки достоверности определения сметной стоимости строительства, положительное заключение экспертной организации размещено на сайте Фонда.

По доходной части бюджета ключевые изменения связаны с:

А) Приведением стоимости реализации жилых и нежилых помещений, подлежащих продаже, к рыночным ценам. Отчет об оценке рыночной стоимости жилых и нежилых помещений размещен на сайте Фонда.

Б) Корректировкой площадей продаваемых свободных помещений с учетом фактической площади помещений во введенном в эксплуатацию доме, определенной по результатам обмеров БТИ.

В) Пропорциональным распределением дополнительных затрат на строительство объекта между Фондом и лицами (пайщиками кооператива), на которых не распространяются меры поддержки, предусмотренные Программой и Дорожной картой.

2. Корректировка перечня лиц, обязанных по внесению денежных средств на формирование бюджета строительства, и размеров доплат (приложение 6 к Дорожной карте) в части размера доплат лицами, на которых не распространяются меры поддержки, предусмотренные программой (юридические лица и индивидуальные предприниматели) в связи с изменением бюджета строительства.

В соответствии с пунктом 10.11 Программы, размер доплаты лицами, указанными в пунктах 4.4 и 4.5 Программы определяется путем умножения стоимости завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта в расчете на один квадратный метр жилого или нежилого помещения или машино-места на суммарную площадь жилых, нежилых помещений и машино-мест, права на которые принадлежат указанным лицам, и на которую не распространяются меры поддержки, предусмотренные Программой.

В соответствии с пунктом 10.14.2 Программы, после внесения изменений в бюджет строительства, лица, указанные в пунктах 4.4 и 4.5 Программы, осуществляют доплаты в соответствии с новым расчетом.

В соответствии с пунктом 4.10 Устава Кооператива, после ввода объекта в эксплуатацию стоимость пая подлежит уточнению исходя из фактической величины затрат на достройку и ввод в эксплуатацию, фактической площади помещений, и утверждается решением общего собрания Пайщиков.

Таким образом, размер доплат лиц, на которых не распространяются меры поддержки Фонда, должен быть скорректирован исходя из фактически понесенных затрат на строительство и итоговых площадей, подлежащих передаче пайщикам кооператива.

Проектом изменений в Дорожную карту предусмотрена корректировка методики расчета размера доплат юридических лиц и индивидуальных предпринимателей – пропорционально увеличению бюджета строительства объекта без учета процентов по кредиту Фонда¹.

Общий бюджет строительства объекта (без учета процентов Фонда по кредиту) увеличен с 313 866 тыс рублей до 575 360 тыс рублей, т.е. на 83%.

¹ В соответствии с методикой расчета размера доплат, установленной действующей редакцией Дорожной картой, размер доплат должен составить **31 315 рублей** исходя из расчета:

Бюджет строительства	575 360 449
Доходы от реализации свободных жилых и нежилых помещений в проблемном объекте	61 387 734
Погашение задолженности участниками строительства проблемного объекта - членами ЖСК	19 338 679
Поступления ранее собранных ЖСК денежных средств задолженности с членов ЖСК	4 842 052
Чистый бюджет строительства	489 791 985
Площадь жилых и нежилых помещений	15 641
Справочно: Площадь жилых и нежилых помещений по первоначальному проекту	15 884
Бюджет строительства в расчете на 1 кв. м. помещения	31 315
Справочно: Бюджет строительства в расчете на 1 кв. м. помещения по первоначальному проекту	15 686
Расчетное увеличение бюджета строительства в расчете на 1 кв. м. помещения, %	99,6%

В целях соблюдения баланса интересов Фонда и лиц, оказание мер поддержки которым Программой не предусмотрено, снижения размера обязательств коммерческих организаций и предпринимателей - пайщиков проектом изменений в Дорожную карту предлагается изменить методику расчета размера доплат.

Плановый размер доплат юридических лиц и индивидуальных предпринимателей составлял **15 686 рублей за 1 кв. метр проектной площади** помещения в проблемном объекте.

При увеличении размера доплат на 83 % фактический размер доплат юридических лиц и индивидуальных предпринимателей составил **28 755 рублей за 1 кв.метр фактической площади** в введенном в эксплуатацию объекте.

Исходя из этого пересчитан размер доплат каждого пайщика, на которого не распространяются меры поддержки, предусмотренные Программой с учетом фактической площади подлежащих передаче помещений в введенном в эксплуатацию объекте.

**Перечень изменений бюджета в сравнении с утвержденной 27.07.2019 общим собранием пайщиков
ЖСК Дорожной картой в редакции 1 представлена в приложении к пояснительной записке**

СТАТЬЯ	Всего план по ДК (ред 1)	Бюджет итоговый	Изменение, сумм	Изменение, %
ПОСТУПЛЕНИЯ	361 739 162,2	620 986 421,8	259 247 259,6	72%
Финансовая поддержка Фонда	258 940 690,0	466 932 981,3	207 992 291,2	80%
Доплаты лицами, указанными в пунктах 4.4 и 4.5 Программы	38 095 041,4	68 484 975,7	30 389 934,3	80%
Юридические лица, индивидуальные предприниматели	38 095 041,4	68 484 975,7	30 389 934,3	80%
Граждане	0,0	0,0	0,0	
Доходы от реализации свободных жилых и нежилых помещений в проблемном объекте	38 909 200,0	61 387 734,0	22 478 534,0	58%
Квартиры	24 581 200,0	44 415 254,0	19 834 054,0	81%
Площадь, кв.м	614,5	591,1	-23,4	-4%
Средняя цена реализации, рублей/кв.м.	40 000,0	75 140,0	35 140,000	88%
Нежилые помещения	14 328 000,0	16 972 480,0	2 644 480,0	18%
Площадь, кв.м	1 194,0	1 120,0	-74,0	-6%
Средняя цена реализации, рублей/кв.м.	12 000,0	15 154,0	3 154,000	26%
Погашение задолженности участниками строительства	20 952 178,8	19 338 678,8	-1 613 500,0	-8%
Поступления от иных физических или юридических лиц	4 842 052,0	4 842 052,0	0,0	0%
ВЫБЫТИЯ	-361 739 162,2	-620 986 421,8	-259 247 259,6	72%
Подготовительные работы и работы, не связанные со строительством	-7 220 558,3	-21 835 395,6	-14 614 837,3	202%
Подготовка к строительству	-4 121 381,0	-11 586 562,5	-7 465 181,5	181%
Дополнительное обследование проблемного объекта (свайное поле 6-7 секций)	-500 000,0	-2 499 623,0	-1 999 623,0	400%
Инженерные изыскания для целей проектирования	-228 381,0	-226 600,0	1 781,0	-1%
Проектирование или восстановление проектной документации	-2 843 000,0	-7 481 560,5	-4 638 560,5	163%
Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий	-550 000,0	-1 378 779,0	-828 779,0	151%
Работы, не связанные со строительством	-2 755 341,2	-10 111 992,0	-7 356 650,8	267%
Расходы на внесение изменений в документацию по планировке территории города Кал	-2 000 000,0	-10 111 992,0	-8 111 992,0	406%
Оплата аренды (налога) за земельный участок, на котором расположен проблемный об	-755 341,2	0,0	755 341,2	-100%
Резерв на непредвиденные	-343 836,1	-136 841,1	206 995,0	-60%
Расходы в строительство	-298 801 851,2	-546 471 971,9	-247 670 120,8	83%
СМР и внутренние сети	-236 379 000,0	-476 588 709,5	-240 209 709,5	102%
Общестроительные работы	-199 559 000,0	-409 734 355,5	-210 175 355,5	105%
Газоснабжение	-9 490 000,0	-4 825 163,0	4 664 837,0	-49%
Водопровод, канализация, отопление, вентиляция	-10 840 000,0	-47 309 690,0	-36 469 690,0	336%
Отопление, вентиляция	0,0	-13 828 599,0	-13 828 599,0	
Электроснабжение	-12 290 000,0	-890 902,0	11 399 098,0	-93%
Связь и сигнализация	-4 200 000,0	-13 828 599,0	-9 628 599,0	229%
Наружные сети и благоустройство (весь участок)	-27 700 000,0	-46 193 796,0	-18 493 796,0	67%
Электроснабжение, освещение	-9 500 000,0	-2 726 019,0	6 773 981,0	-71%
Водоснабжение и канализация, дренаж	-3 600 000,0	-22 505 274,0	-18 905 274,0	525%
Газоснабжение	-2 500 000,0	-943 886,0	1 556 114,0	-62%
Связь	-1 800 000,0	0,0	1 800 000,0	-100%
Благоустройство территории	-10 300 000,0	-20 018 617,0	-9 718 617,0	94%
Подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обесп	-19 393 884,6	-9 309 012,4	10 084 872,2	-52%
Водоснабжение и канализация	-7 373 000,0	-8 155 030,5	-782 030,5	11%
Электроснабжение	-11 892 384,6	-1 110 324,1	10 782 060,6	-91%
Газоснабжение	-128 500,0	-43 657,8	84 842,2	-66%
Прочие затраты на строительство	-6 626 000,0	-3 665 317,3	2 960 682,7	-45%
Временные здания и сооружения	-2 904 900,0	-1 680 064,0	1 224 836,0	-42%
Производство работ в зимнее время	-2 271 100,0	0,0	2 271 100,0	-100%
Авторский надзор	-550 000,0	-981 118,5	-431 118,5	78%
Ввод объекта в эксплуатацию	-900 000,0	-1 004 134,8	-104 134,8	12%
Резерв на непредвиденные	-8 702 966,5	-10 715 136,7	-2 012 170,2	23%
Прочие расходы	-7 843 548,6	-7 053 081,9	790 466,7	-10%
Выполнение функций технического заказчика (строительного контроля)	-1 494 009,3	-2 667 488,2	-1 173 479,0	79%
Материальное, организационно-техническое обеспечение строительства, коммунальн	-2 988 018,5	-3 771 716,3	-783 697,8	26%
Маркетинговые, рекламные мероприятия, комиссии агентам по продаже недвижимости	-2 988 018,5	-613 877,3	2 374 141,2	-79%
Резерв на непредвиденные	-373 502,3	0,0	373 502,3	-100%
Проценты по кредиту Фонда	-47 873 204,2	-45 625 972,4	2 247 231,8	-5%
БАЛАНС	0,0	0,0	0,0	
Справочно:				
Бюджет строительства без учета процентов по кредиту Фонда	-313 865 958,1	-575 360 449,4	-261 494 491,3	83%