

**ФОНД «ЖИЛИЩНОЕ И СОЦИАЛЬНОЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»**

**ДОПОЛНЕНИЯ**

**К ПЛАНУ МЕРОПРИЯТИЙ (ДОРОЖНОЙ КАРТЕ)**

**по реализации социально ориентированной программы по  
защите прав пострадавших участников долевого  
строительства проблемного объекта недобросовестного  
застройщика ООО «Альфастрой» (в редакции №2 от  
16.05.2019), утвержденной «18» мая 2019 г. на собрании  
участников строительства многоквартирного дома,  
расположенного по адресу: г. Калининград, ул. А. Невского,  
недобросовестный застройщик ООО «Альфастрой».**

## г. Калининград

1. В связи с решением, принятым большинством голосов (2/3) участников строительства многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Калининград, ул. А. Невского, недобросовестного застройщика ООО «Альфастрой», об утверждении Плана мероприятий (Дорожной карты) по реализации социально ориентированной программы по защите прав пострадавших участников долевого строительства проблемного объекта недобросовестного застройщика ООО «Альфастрой» (в редакции №2 от 16.05.2019) с реализацией предусмотренных разделом 8 Дорожной карты мероприятий по предоставлению пострадавшим участникам долевого строительства жилых помещений в ином многоквартирном доме, строительство которого осуществляется Фондом в границах улиц Левитана-Станиславского-подполковника Емельянова в г. Калининграде, при условии предоставления квартир на Левитана не выше 5 этажа и в пределах площадей, указанных в договорах долевого участия с допустимыми отклонениями не более 5%, без реализации мероприятий по завершению строительства проблемного объекта недобросовестного застройщика ООО «Альфастрой», Дорожная карта дополняется следующими сведениями и приложениями.

2. Пострадавший участник долевого строительства проблемного объекта недобросовестного застройщика ООО «Альфастрой», отказавшийся от предоставления Фондом жилого помещения в новом объекте в соответствии с разделом 8 Дорожной карты и/или заключения с Фондом договора в соответствии с пунктом 8.4 Дорожной карты, сохраняет за собой право на получение меры поддержки на условиях и в сроки в соответствии с разделом 9 Дорожной карты. Для этого пострадавший участник долевого строительства проблемного объекта недобросовестного застройщика ООО «Альфастрой» должен обратиться Центр приема пострадавших участников строительства и написать заявление об отказе от предоставления жилого помещения в новом объекте в целях заключения соглашения в соответствии с разделом 9 Дорожной карты.

3. Абзацы 6–10 приложения №9 к Дорожной карте «Сведения о многоквартирном жилом доме, строящемся с участием Фонда, и в котором пострадавшим участникам долевого строительства будут предоставлены жилые помещения вместо жилых помещений в проблемном объекте» изложить в следующей редакции:

«Проектом предусмотрено строительство различного вида жилья – одно-, двух- и трехкомнатных квартир, отвечающих на запросы широкого круга потенциальных покупателей. Техно-экономические показатели:

- жилых этажей – 7-9;
- количество секций – 3 шт.;
- количество квартир – 106 шт.;
- общая площадь квартир – 6 982,9».

4. В связи с предоставлением подтверждающих документов участником строительства Ямазак (Сивухой) Мариной Владимировной дополнить Приложение №1 к Дорожной карте «Реестр пострадавших участников долевого строительства и иных участников строительства по состоянию на дату утверждения Дорожной карты» строкой следующего содержания:

Секц	Этаж	№ пом.	Площ. пом.	Кол. комн.	Тип пом.	Вид прав	ФИО/Наим участника строительства	Тип уч. стр.	Сумма по договору	Оплачено	Долг по оплате	Основная мера поддержки
1	3	7	50,00	1	ЖП	ЛС	Ямазак (Сивуха) Марина Владимировна	ФЛ	1 700 000,00	1 700 000,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте или предложенном Фондом МКД

5. Дополнить Дорожную карту приложением в части сведений о строительстве нового объекта согласно приложению.

**БЮДЖЕТ И ГРАФИК**  
**строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого**  
**дома в границах улиц Левитана – Станиславского – подполковника**  
**Емельянова в г. Калининграде<sup>1</sup> (тыс. руб.)**

СТАТЬЯ	До ввода в эксплуатацию	После ввода в эксплуатацию	Всего	Обоснование
<b>ПОСТУПЛЕНИЯ</b>	<b>254 536,3</b>	<b>16 911,1</b>	<b>271 447,3</b>	
<b>Финансовая поддержка Фонда</b>	<b>196 518,6</b>	<b>-47 410,8</b>	<b>149 107,8</b>	
Доплаты лицами, указанными в пунктах 4.4 и 4.5 Программы	0,0	0,0	0,0	
Доходы от реализации свободных жилых и нежилых помещений в проблемном объекте	58 017,7	62 339,7	120 357,4	
<b>Квартиры</b>	<b>58 017,7</b>	<b>62 339,7</b>	<b>120 357,4</b>	
Площадь, кв. м.	1 613,3	1 613,3	3 226,5	Оценка
Средняя цена реализации, тыс. руб./м <sup>2</sup>	35,963	38,642	37,303	
<b>Нежилые помещения</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	
Площадь, кв. м.	0,0	0,0	0,0	
Средняя цена реализации, тыс. руб./м <sup>2</sup>	0,000	0,000	0,000	
<b>Погашение задолженности участниками строительства</b>	<b>0,0</b>	<b>1 982,1</b>	<b>1 982,1</b>	
<b>ВЫБЫТИЯ</b>	<b>-254 536,3</b>	<b>-16 911,1</b>	<b>-271 447,3</b>	
<b>Подготовительные работы и работы, не связанные со строительством</b>	<b>-3 336,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-3 336,0</b>	
<b>Подготовка к строительству</b>	<b>-2 989,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-2 989,5</b>	
Строительно-техническая экспертиза проблемного объекта (объект ООО "Альфа-Строй")	-300,0	0,0	-300,0	См. приложение 2 к Дорожной карте
Инженерные изыскания для целей проектирования	-250,0	0,0	-250,0	
Проектирование (изменение) проектной документации (ЖК Юго-Восток)	-2 439,5	0,0	-2 439,5	
Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий	0,0	0,0	0,0	
<b>Работы, не связанные со строительством</b>	<b>-202,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-202,0</b>	
Оплата аренды (налога) за земельный участок, на котором расположен объект строительства	-202,0	0,0	-202,0	0,5% кадастровой стоимости
<b>Резерв на непредвиденные</b>	<b>-144,6</b>	<b>0,0</b>	<b>-144,6</b>	5% расходов по разделу
<b>Расходы в строительство</b>	<b>-224 694,8</b>	<b>0,0</b>	<b>-224 694,8</b>	
<b>СМР и внутренние сети</b>	<b>-186 903,8</b>	<b>0,0</b>	<b>-186 903,8</b>	
Общестроительные работы и внут.сети	-186 903,8	0,0	-186 903,8	Строительно-техническая экспертиза,
<b>Наружные сети и благоустройство (весь участок)</b>	<b>-20 841,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-20 841,5</b>	Строительно-техническая экспертиза, оценки на основе аналогов
Наружные сети	-6 875,7	0,0	-6 875,7	
Благоустройство территории	-13 965,8	0,0	-13 965,8	
Подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения	-7 565,8	0,0	-7 565,8	См. приложение 4 к Дорожной карте
<b>Прочие затраты на строительство</b>	<b>-4 977,8</b>	<b>0,0</b>	<b>-4 977,8</b>	
Временные здания и сооружения	-2 285,2	0,0	-2 285,2	Строительно-техническая экспертиза
Производство работ в зимнее время	-1 786,6	0,0	-1 786,6	
Авторский надзор	-207,7	0,0	-207,7	
Ввод объекта в эксплуатацию	-698,3	0,0	-698,3	
<b>Резерв на непредвиденные</b>	<b>-4 405,8</b>	<b>0,0</b>	<b>-4 405,8</b>	2% расходов по разделу
<b>Прочие расходы</b>	<b>-3 437,8</b>	<b>0,0</b>	<b>-3 437,8</b>	
Выполнение функций технического заказчика (строительного контроля)	-1 123,5	0,0	-1 123,5	0,5% расходов на строительство (оценка)
Материальное, организационно-техническое обеспечение строительства, коммунальные услуги, услуги связи, отчетность перед контролирующими органами, банковское обслуживание строительства и сделок с недвижимостью, охрана проблемного объекта и строительной площадки, иные текущие расходы.	-1 123,5	0,0	-1 123,5	0,5% расходов на строительство (оценка)
Маркетинговые, рекламные мероприятия, комиссии агентам по продаже недвижимости	-1 123,5	0,0	-1 123,5	0,5% расходов на строительство (оценка)
	0,0	0,0		
<b>Резерв на непредвиденные</b>	<b>-67,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-67,4</b>	2% расходов по разделу
<b>Проценты по кредиту Фонда</b>	<b>-23 067,6</b>	<b>-16 911,1</b>	<b>-39 978,7</b>	
<b>БАЛАНС</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	

<sup>1</sup> Предварительный расчет. Возможны изменения.

## Финансовая модель строительства многоквартирного жилого дома в границах улиц Левитана – Станиславского – подполковника Емельянова в г. Калининграде<sup>2</sup> (тыс. руб.)

СТАТЬЯ	2019				2020				2021				2022				2023				Всего тыс. руб.		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV			
<b>ПОСТУПЛЕНИЯ</b>	0,0	307,8	17 021,4	44 003,4	49 070,9	54 111,3	41 361,4	38 134,1	10 525,9	4 679,6	4 388,3	4 082,2	3 760,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	271 447,3	
Финансовая поддержка Фонда	0,0	307,8	17 021,4	44 003,4	49 070,9	39 995,4	26 989,5	23 501,8	-4 371,6	-10 983,4	-11 549,7	-12 135,7	-12 742,0									149 107,8	
Доплаты лицами, указанными в пунктах 4.4 и 4.5 Программы*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Доходы от реализации свободных жилых и нежилых помещений в проблемном объекте	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	14 116,0	14 371,8	14 632,3	14 897,5	15 167,6	15 442,5	15 722,4	16 007,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	120 357,4	
Квартиры					0,0	14 116,0	14 371,8	14 632,3	14 897,5	15 167,6	15 442,5	15 722,4	16 007,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	120 357,4	
Площадь, кв. м.						403,3	403,3	403,3	403,3	403,3	403,3	403,3	403,3									3 226,5	
Средняя цена реализации, тыс. руб./м <sup>2</sup>						35,0	35,6	36,3	36,9	37,6	38,3	39,0	39,69									37,3	
Нежилые помещения										0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Площадь, кв. м.																					0,0	0,0	
Средняя цена реализации, тыс. руб./м <sup>2</sup>																					0,0	0,0	
Погашение задолженности участниками строительства										495,5	495,5	495,5	495,5									1 982,1	
<b>ВЫБЫТИЯ</b>	0,0	-307,8	-17 021,4	-44 003,4	-49 070,9	-54 111,3	-41 361,4	-38 134,1	-10 525,9	-4 679,6	-4 388,3	-4 082,2	-3 760,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-271 447,3	
Подготовительные работы и работы, не связанные со строительством	0,0	-300,0	-1 573,5	-1 311,0	-30,3	-30,3	-30,3	-30,3	-30,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3 336,0	
Подготовка к строительству	0,0	-300,0	-1 469,8	-1 219,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2 989,5	
Работы, не связанные со строительством			-28,9	-28,9	-28,9	-28,9	-28,9	-28,9	-28,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-202,0	
Оплата аренды (налога) за земельный участок, на котором расположен объект строительства			-28,9	-28,9	-28,9	-28,9	-28,9	-28,9	-28,9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-202,0	
Резерв на непредвиденные			-74,9	-62,4	-1,4	-1,4	-1,4	-1,4	-1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-144,6	
Расходы в строительстве	0,0	0,0	-14 784,6	-40 525,4	-45 558,9	-49 529,8	-36 301,5	-32 539,0	-5 455,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-224 694,8	
СМР и внутренние сети			-10 000,7	-34 090,8	-42 808,5	-43 210,1	-30 241,2	-26 552,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-186 903,8	
Наружные сети и благоустройство (весь участок)		0,0	0,0	-1 146,0	-1 146,0	-4 637,4	-4 637,4	-4 637,4	-4 637,4					0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-20 841,5	
Сети				-1 146,0	-1 146,0	-1 146,0	-1 146,0	-1 146,0	-1 146,0														-6 875,7
Благоустройство территории						-3 491,5	-3 491,5	-3 491,5	-3 491,5														-13 965,8
Подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения		0,0	-3 782,9	-3 782,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-7 565,8	
Прочие затраты на строительство	0,0	0,0	-711,1	-711,1	-711,1	-711,1	-711,1	-711,1	-711,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-4 977,8	
Резерв на непредвиденные (2%)		0,0	-289,9	-794,6	-893,3	-971,2	-711,8	-638,0	-107,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-4 405,8	
Прочие расходы	0,0	0,0	-226,2	-620,0	-697,1	-757,8	-555,4	-497,8	-83,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3 437,8	
Выполнение функций технического заказчика (строительного контроля)			-73,9	-202,6	-227,8	-247,6	-181,5	-162,7	-27,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1 123,5	
Материальное, организационно-техническое обеспечение строительства, коммунальные услуги, услуги связи, отчетность перед контролирующими органами, банковское обслуживание строительства и сделок с недвижимостью, охрана проблемного объекта и строительной площадки, иные текущие расходы			-73,9	-202,6	-227,8	-247,6	-181,5	-162,7	-27,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1 123,5	
Маркетинговые, рекламные мероприятия, комиссии агентам по продаже недвижимости			-73,9	-202,6	-227,8	-247,6	-181,5	-162,7	-27,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1 123,5	
НДС (при продаже нежилых помещений)																						0,0	
Резерв на непредвиденные (2%)		0,0	-4,4	-12,2	-13,7	-14,9	-10,9	-9,8	-1,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-67,4	
Проценты по кредиту Фонда	0,0	-7,8	-437,1	-1 547,0	-2 784,6	-3 793,4	-4 474,2	-5 066,9	-4 956,7	-4 679,6	-4 388,3	-4 082,2	-3 760,9									-39 978,7	
БАЛАНС	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	

<sup>2</sup> Предварительный расчет. Возможны изменения.

**График строительства многоквартирного жилого дома в границах улиц Левитана – Станиславского –  
подполковника Емельянова в г. Калининграде<sup>3</sup>**

Мероприятие	2019				2020				2021				2022			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
<b>Размещение дорожной карты в сети "Интернет"</b>	■															
<b>Проведение собрания участников строительства с повесткой: «Одобрение Дорожной карты, предложенной Фондом».</b>		■														
Заключение договоров между Фондом и пострадавшими участниками долевого строительства, иными участниками строительства.			■	■												
Разработка проектной и рабочей документации (внесение изменений в ранее разработанную проектную и рабочую документацию)			■	■												
Прохождение экспертизы проектной документации и получение положительного заключения.			■	■												
Отбор подрядных организаций для строительства объекта, уточнение состава работ и бюджета строительства.			■	■												
<b>Получение разрешения на строительство.</b>				■												
<b>Выполнение строительного-монтажных работ на объекте.</b>				■	■	■	■	■	■	■	■	■				
Получение заключения о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.									■	■						
<b>Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.</b>									■	■						
Передача жилых или нежилых помещений во введенном в эксплуатацию объекте пострадавшим участникам долевого строительства и иным участникам строительства.											■	■				

<sup>3</sup> Прогноз. Возможны изменения.