



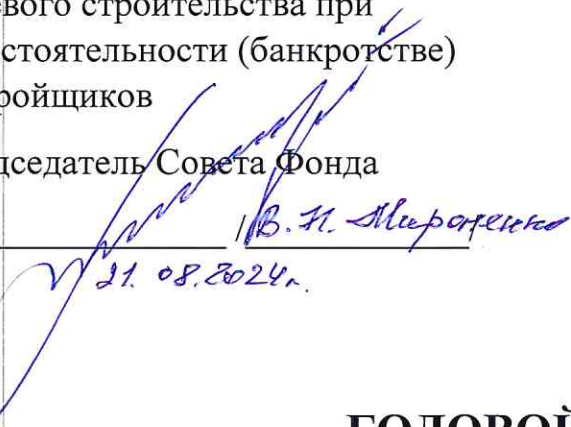
**Фонд Хабаровского края по защите прав
граждан – участников долевого
строительства при несостоятельности
(банкротстве) застройщиков**

Местонахождение: 680038, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Калинина, д. 107, оф.201
ОГРН 1192724024800, ИНН 2721244945 E-mail: khabfond@mail.ru Тел. 8 (4212) 45-19-65

УТВЕРЖДЕН:

Протоколом заседания Совета
Фонда Хабаровского края по
защите прав граждан - участников
долевого строительства при
несостоятельности (банкротстве)
застройщиков

Председатель Совета Фонда


21.08.2024г.

**ГODOVOЙ ОТЧЕТ
О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФОНДА ХАБАРОВСКОГО КРАЯ
ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ
НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВЕ)
ЗАСТРОЙЩИКОВ
ЗА 2023 ГОД**

Хабаровск
2024

СОДЕРЖАНИЕ

Номер	Наименование раздела	Страница
1	Цель создания, предмет, функции и задачи Фонда	3
2	Учредитель и органы управления Фонда	5
3	Реализация мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства	7
4	Текущая финансово-хозяйственная деятельность	13
5	Финансовое обеспечение мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов	18

ПРИЛОЖЕНИЕ:

- Отчет о расходах источником финансирования которых является субсидия (Отчет об использовании субсидии) за 2023 год



1. Цель создания, предмет, функции и задачи Фонда

Фонд Хабаровского края по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков, именуемый в дальнейшем Фонд, является не имеющей членства унитарной некоммерческой организацией в организационно-правовой форме фонда, созданной в соответствии с Федеральным законом от 12.01.1996 г. № 7-ФЗ "О некоммерческих организациях", статьей 21.1 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон № 214-ФЗ), Постановлением Правительства Хабаровского края от 13.09.2019 г. № 371-пр "О создании некоммерческой организации "Фонд Хабаровского края по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков".

Решение о государственной регистрации Фонда при создании принято 18.11.2019 г. Запись о Фонде внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 25.11.2019 г. за основным государственным регистрационным номером 1192724024800. В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации Фонд поставлен на учет в налоговом органе по месту нахождения 25.11.2019 г. и ему присвоены ИНН/КПП 2721244945/272201001.

Полное наименование Фонда на русском языке: Фонд Хабаровского края по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков. Сокращенное наименование Фонда на русском языке: Фонд Хабаровского края по защите прав участников долевого строительства.

Место нахождения Фонда: г. Хабаровск. Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

Фонд создан с целью урегулирования на территории Хабаровского края (далее – край) обязательств застройщиков, признанных банкротами, перед участниками долевого строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

Предметом деятельности Фонда является:

1) завершение строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества, строительство которых осуществляется с привлечением средств граждан – участников долевого строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ;

2) завершение строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник, объектов транспортной инфраструктуры и объектов капитального строительства, обеспечивающих

подключение (технологическое присоединение) объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения для их последующей безвозмездной передачи в государственную или муниципальную собственность.

Для реализации цели и предмета деятельности Фондом выполняются следующие функции:

- 1) осуществление функций застройщика по завершению строительства (строительству) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества и объектов инфраструктуры, переданных Фонду в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – объекты, переданные Фонду);
- 2) исполнение обязательств застройщика перед гражданами - участниками долевого строительства, имеющими требования о передаче жилых помещений, в случае передачи Фонду имущества и обязательств застройщика;
- 3) разработка планов мероприятий по завершению строительства объектов, переданных Фонду;
- 4) обеспечение разработки проектной документации, необходимой для завершения строительства объектов, переданных Фонду;
- 5) осуществление отдельных функций застройщика, переданных Фонду жилищно-строительным кооперативом, созданным участниками строительства в соответствии со статьей 201.10 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – Закон № 127-ФЗ), по объекту, в отношении которого публично-правовой компанией "Фонд развития территорий" принято решение о финансировании мероприятий, предусмотренных пунктом 4 части 2 статьи 13.1 и статьей 13.3 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 218-ФЗ);
- 6) осуществление функций застройщика по проведению проектных и (или) изыскательских работ по объектам, включенным в единый реестр проблемных объектов, застройщик которых признан несостоятельным (банкротом) в соответствии с Законом № 127-ФЗ, а также в отношении которых в адрес публично-правовой компании "Фонд развития территорий" направлено ходатайство о восстановлении прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- 7) заключение договоров участия в долевом строительстве, договоров купли-продажи помещений в многоквартирных домах и иных объектов недвижимого имущества, иных договоров по распоряжению указанными объектами, а также заключение других сделок по распоряжению принадлежащим Фонду имуществом в целях финансирования и осуществления мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, объектов инфраструктуры;
- 8) рассмотрение обращений граждан по вопросам, относящимся к цели и предмету деятельности Фонда в порядке, установленном законодательством.

Фонд осуществляет свою деятельность в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 12.01.1996 г. № 7-ФЗ "О некоммерческих организациях", Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", Федеральным законом от 29.07.2017 года № 218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", Уставом Фонда и иным действующим законодательством Российской Федерации и Хабаровского края.

Штатная численность работников организации по состоянию на 31.12.2023 г. - 14 человек.

Для осуществления безналичных платежей в 2023 году организация имела один расчетный счет, договор на расчетно-кассовое обслуживание заключен с Дальневосточным банком ПАО Сбербанк, а также 37 отдельных банковских счетов (ОБС) в АО "Банк ДОМ.РФ", являющемся уполномоченным банком в сфере жилищного строительства, для осуществления операций в целях завершения строительства многоквартирных жилых домов.



2. Учредитель и органы управления Фонда

Учредителем Фонда является Хабаровский край. Функции и полномочия учредителя Фонда от имени Хабаровского края выполняет министерство строительства Хабаровского края в соответствии с постановлением Правительства Хабаровского края от 13.09.2019 г. № 371-пр "О создании некоммерческой организации "Фонд Хабаровского края по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков".

Органами управления Фонда являются: Совет Фонда, Генеральный директор Фонда.

Совет Фонда является высшим коллегиальным органом управления Фонда.

Совет Фонда утверждается Учредителем Фонда в количестве не менее пяти человек сроком на три года. Осуществляет свою деятельность на безвозмездной основе. К исключительной компетенции Совета Фонда входит:

- утверждение годовых отчетов;
- рассмотрение отчетов Генерального директора о работе Фонда;
- утверждение отчетов об исполнении плана деятельности Фонда и целевом использовании средств.

Состав Совета Фонда утвержден распоряжением министерства строительства Хабаровского края от 31.10.2019 г. № 193, в которое позднее вносились изменения. Действующий состав Совета Фонда утвержден

распоряжением министерства строительства края от 10.07.2023 г. № 95-р. В 2023 году проведено восемь заседаний членов Совета Фонда.

Попечительский совет Фонда осуществляет надзор за деятельностью Фонда, принятием другими органами Фонда решений и обеспечением их исполнения, использованием средств Фонда, соблюдением Фондом законодательства. Попечительский совет Фонда осуществляет свою деятельность на общественных началах. К компетенции Попечительского совета Фонда относятся:

- осуществление надзора за деятельностью Фонда, принятием другими органами Фонда решений и обеспечением их исполнения, соблюдением Фондом законодательства РФ;
- проведение мероприятий, способствующих повышению эффективности деятельности Фонда;
- утверждение плана деятельности Фонда, финансового плана доходов и расходов (бюджета) Фонда, в том числе сметы административно-хозяйственных расходов, штатного расписания Фонда.

Попечительский совет формируется Учредителем в составе не менее пяти человек. Персональный состав Попечительского совета утверждается Учредителем. Состав Попечительского совета утвержден распоряжением министерства строительства Хабаровского края от 31.10.2019 г. № 193, в которое позднее вносились изменения. Действующий состав Попечительского совета утвержден распоряжением министерства строительства края от 10.07.2023 г. № 95-р. В 2023 году состоялось пять заседаний членов Попечительского совета.

Генеральный директор Фонда - единоличный исполнительный орган Фонда.

Генеральный директор Фонда избирается Советом Фонда сроком на три года.

На основании протокола Совета Фонда от 05.04.2022 г. №1 в 2022 году генеральным директором Фонда избрана Фрейман Наталья Владимировна.

Генеральный директор Фонда действует на основании Устава, подотчетен Совету Фонда, отвечает за состояние дел Фонда, несет персональную ответственность за деятельностью Фонда, действует без доверенности от имени Фонда, представляет его во всех учреждениях, организациях и предприятиях на территории Российской Федерации.

К компетенции генерального директора относятся:

- текущее руководство деятельностью Фонда;
- организация деятельности Фонда и реализация уставных целей Фонда;
- обеспечение выполнения решений Совета Фонда и Попечительского совета Фонда;
- информирование Совета Фонда о деятельности Фонда;
- утверждение организационной структуры Фонда;

Полный перечень функций, входящих в компетенцию генерального директора Фонда определен в Уставе Фонда.



3. Реализация мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства

На основании части 1 статьи 21.1 Закона № 214-ФЗ Фонд создан в целях урегулирования обязательств застройщиков, признанных банкротами, перед участниками долевого строительства путем передачи Фонду имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщиков для завершения строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества.

Исходя из части 3 статьи 21.1 Закона № 214-ФЗ финансирование расходов Фонда на завершение строительства осуществляется за счет средств финансовой помощи, предоставляемой ППК "Фонд развития территорий".

Правила принятия Наблюдательным советом ППК "Фонд развития территорий" решения о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, по завершению строительства проблемных объектов утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2019 г. № 1192.

Решением Попечительского совета от 22.11.2022 г. (Протокол № 3) утвержден План деятельности Фонда на 2023 год.

Приоритетным направлением работы Фонда в 2023 г. являлись объекты застройщиков ООО "Диалог" (два жилых дома по ул. Салтыкова-Щедрина, 1 и жилой дом в районе ул. Кавказской), ЖСК "Утес" (жилой дом по ул. Фрунзе) и ООО "Лидер" (жилой дом по ул. Ленинградской) (все в г. Хабаровске).

По объектам ООО "Диалог" Фондом края организована работа по приведению в соответствие реестра требований участников долевого строительства, полученного от и.о. конкурсного управляющего, а также документов, которые явились основаниями для включения требований участников долевого строительства в РТУС.

В целях достижения уставных целей и выполнения Плана деятельности в 2023 году Фондом осуществлялась реализация соответствующих мероприятий:

- взаимодействие с органами исполнительной власти края и прокуратуры, муниципальных образований, подрядчиками, конкурсными управляющими ООО "Диалог", ООО "Гринвилль", ООО "Лидер", проектными и ресурсоснабжающими организациями;
- взаимодействие с ППК "Фонд развития территорий" по исполнению соглашения о финансировании достройки объектов незавершенного строительства ООО "Диалог", объектов их инфраструктуры;
- сбор и истребование информации и документов, участие в совещаниях и рабочих группах различного уровня с выработкой возможных решений, а также необходимый документооборот для организации строительства объектов;

- участие в делах о несостоятельности (банкротстве) застройщиков, по вопросам рассмотрения заявлений бывших залоговых кредиторов о выплате Фондом компенсации в соответствии с постановлением Конституционного суда № 34-П (дело в процессе рассмотрения); по вопросам включения граждан участников долевого строительства не заявивших свои требования о передаче жилых помещений в рамках дела о банкротстве ООО "Диалог"; восстановление погашенных записей в ЕГРН участников строительства, включенных судом в реестр после принятия Наблюдательным советом ППК "Фонд развития территорий" решения о финансировании мероприятий по завершению строительства проблемных объектов ООО "Диалог"; участие в рассмотрении заявлений, жалоб ООО «Три Инвест» о пересмотре решения суда об определении стоимости имущества, переданного Фонду по состоянию на 08.11.2021 (назначена судебная оценочная экспертиза), о признании собственности на 37 жилых помещений (определением Арбитражного суда Хабаровского края от 19.10.2023 в признании права собственности на 37 квартир ООО «Три Инвест» отказано);

- согласование с ППК «Фонд развития территорий» реестра передачи помещений каждому из участников долевого строительства объекта ООО "Диалог" в районе ул. Кавказской;

- организация комплекса мероприятий, для осуществления достройки "проблемных" объектов ООО "Диалог", ЖСК "Утес" и ООО "Лидер";

- заключение договоров участия в долевом строительстве свободных помещений в строящихся объектах ООО "Диалог". Оказание практической помощи при регистрации сделок в процессе реализации.

- рассмотрение обращений граждан по вопросам, касающимся деятельности Фонда;

- оказание консультативной поддержки гражданам по вопросам, касающимся деятельности Фонда;

- организация и проведение закупок товаров, работ и услуг для нужд Фонда;

- заключение договоров, дополнительных соглашений к договорам, связанных с деятельностью Фонда, размещение договоров в ЕИС;

- формирование, подготовка и представление пользователям отчетности, предусмотренной Уставом и законодательством Российской Федерации.

Зафиксированные в Плане деятельности Фонда на 2023 год обязательные мероприятия выполнены в полном объеме.

Деятельность Фонда края в 2023 году привела к следующим практическим результатам:

1. Актуализированы технические условия на подключение (технологическое присоединение) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (АО "Хабаровская горэлектросеть", ООО "Тунгусские электрические сети", АО "Газпром газораспределение Дальний Восток", МУП г. Хабаровска "Тепловые сети", МУП г. Хабаровска "Водоканал", МУП г. Хабаровска "Горсвет", АО "Рэдком-Интернет", ООО "Лифтэк".

2. Департаментом архитектуры, строительства и землепользования администрации г. Хабаровска в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300 выданы разрешения на размещение объектов, виды которых установлены Правительством Российской Федерации, на землях или земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена или находящихся в муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов на территории городского округа "Город Хабаровск"

- разрешения № 111/23, 113/23 от 21.03.2023 на размещение внеплощадочного водопровода и тепловых сетей объекта "Бизнес-центр с группой жилых домов по ул. Кавказской и набережной реки "Амур" II этап строительства. Жилой дом по ГП7 с пристроенной автостоянкой";

- разрешения № 30/23 от 31.01.2023 и №№ 71/23, 73/23, 74/23, 75/23 от 01.03.2023 на размещение внеплощадочного газопровода, хозяйственно-бытовой канализации, сети электроснабжения 6кВ, водопровода и ливневой канализации соответственно объекта "Жилой комплекс по ул. Салтыкова-Щедрина, 1" в Северном округе г. Хабаровска. I-й этап строительства (I-я очередь)"

3. Управлением административно-технического контроля администрации города Хабаровска выданы ордера (разрешения) на производство земляных работ по устройству наружных внеплощадочных инженерных сетей объектов.

4. Проектными организациями ООО «ДВПИ» и АО «ДОНГИС» в рамках гарантийных обязательств произведена корректировка документации по объектам ООО "Диалог" по ул. Салтыкова-Щедрина и в районе ул. Кавказской, получены заключения КГБУ «Госэкспертиза Хабаровского края» повторной экспертизы сметной документации в части включения дополнительно выявленных непосредственно в процессе строительства объемов работ:

- № 27-УСС-018-2023 от 10.05.2023;
- № 27-УСС-019-2023 от 10.05.2023;
- № 27-УСС-030-2023 от 21.08.2023.

5. Между Фондом и ППК "Фонд развития территорий" заключено дополнительное соглашение № 7 от 27.11.2023 к Соглашению о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов ООО "Диалог" от 22.09.2021 № ФЗП-28/2531-21 об увеличении размера финансовой помощи до 4 323 481,05 тыс. рублей.

6. Департаментом архитектуры, строительства и землепользования администрации г. Хабаровска:

- 08.12.2023 внесены изменения в разрешение на строительство от 11.11.2014 № RU27301000-337/14 в части уточнения технико-экономических показателей объекта "Бизнес-центр с группой жилых домов по ул. Кавказской и набережной реки Амур". II этап строительства. Жилой дом по ГП7 с пристроенной автостоянкой", выделения этапов строительства и продления срока действия настоящего разрешения до 11.07.2024;

- 07.12.2023 внесены изменения в разрешение на строительство от 16.05.2014 № RU27301000-130/14 в части уточнения технико-

экономических показателей объекта "Жилой комплекс по ул.Салтыкова-Щедрина,1" в Северном округе г. Хабаровска" 1 этап строительства (1-я очередь) и продления срока действия настоящего разрешения до 30.12.2024;

- продлен срок действия разрешения на строительство № 39 от 29.06.2004 объекта "Жилой дом с офисными помещениями и подземной автостоянкой по ул. Фрунзе в г. Хабаровске" до 31.12.2024.

7. После снятия обеспечительных мер Арбитражным судом Хабаровского края в полном объеме осуществлен демонтаж (снос) объекта капитального строительства "Брагоректификационная установка" с кадастровым номером 27:23:0011143:29, расположенного на территории строительной площадки по ул. Салтыкова-Щедрина, 1 (объект исключен из ЕГРН 11.07.2023);

8. 15.06.2023 получено согласование Дальневосточной железной дороги – филиала РЖД проекта организации строительства по прокладке наружных сетей водопровода к объекту "Жилой комплекс по ул.Салтыкова-Щедрина,1" в Северном округе г. Хабаровска" 1 этап строительства (1-я очередь) под железнодорожными путями.

9. По требованию Управления охраны объектов культурного наследия Правительства Хабаровского края разработан дополнительный раздел проектной документации «Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Спиртоочистительный завод Богдановых,1906г.», получено положительное заключение историко-культурной экспертизы № 144.12.2023 от 21.12.2023.

10. В связи с нарушением графика производства работ 30.10.2023 в одностороннем внесудебном порядке расторгнут Договор на выполнение СМР от 28.10.2022 № 322211765277 с ООО «ДВ Строй».

Между Фондом Хабаровского края по защите прав участников долевого строительства, в лице ООО «Технический заказчик Фонда развития территорий», и ООО Специализированный застройщик «СК «Система» заключен Договор от 23.11.2023 № Х-2311/1 на выполнение комплекса работ по строительству (завершению строительства) объекта «Жилой комплекс по ул. Салтыкова-Щедрина, 1 в Северном округе г. Хабаровска». 1 этап строительства (1-я очередь)» (3-х секционный жилой дом, ID p-114497), (2-х секционный жилой дом, ID p-114499)

11. Получено Постановление администрации города Хабаровска от 16.10.2023 № 4043 по присвоению адреса объектам адресации (помещениям) в объекте "Бизнес-центр с группой жилых домов по ул. Кавказской и набережной реки Амур". II этап строительства. Жилой дом по ГП7 с пристроенной автостоянкой" (многоквартирному дому присвоен почтовый адрес: г. Хабаровск, ул. Набережная, 29).

12. Выполнена техническая инвентаризация здания и наружных сетей инженерно-технического обеспечения объекта "Бизнес-центр с группой жилых домов по ул. Кавказской и набережной реки Амур". II этап строительства. Жилой дом по ГП7 с пристроенной автостоянкой". Получены справки о выполнении технических условий сетевых организаций.

Приборы учета тепловой энергии офисной и жилой частей объекта в ИТП осмотрены и опломбированы представителем СП «Хабаровские тепловые сети» АО «ДГК» и допущены в эксплуатацию для расчетов за тепловую энергию, теплоноситель соответствующими актами осмотра узлов учета от 24.10.2023. В здание подан теплоноситель.

Выполнены замеры физических факторов, получено экспертное заключение ФГБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Хабаровском крае» по оценке результатов лабораторных исследований, измерений.

Подготовлена прочая сдаточная документация в соответствии с требованиями приказа комитета государственного строительного надзора Правительства Хабаровского края № 45 от 12.08.2022.

13. В течение всего 2023 года совместно с обособленным подразделением "Хабаровск" ООО "Технический заказчик Фонда развития территорий" производился контроль выполнения генеральными подрядчиками строительно-монтажных работ по завершению строительства объектов ООО "Диалог" по ул. Салтыкова-Щедрина и в районе ул. Кавказской, по состоянию на 30.12.2023 строительная готовность:

- 2-х секционного жилого дома составила 52,5%, 3-х секционного жилого дома (включая подземную автостоянку и наружные сети) 48,6%;
- 1 этапа строительства жилого дома ГП7 по ул. Кавказской 92,1%.

В целях контроля хода строительства объектов и оперативного разрешения возникающих проблемных вопросов на строительных площадках еженедельно проводились производственные совещания с представителями генподрядной и субподрядными организациями, проектным институтом, поставщиками и ресурсоснабжающими организациями.

14. Получено Постановление администрации города Хабаровска от 18.01.2023 № 144 о предоставлении ЖСК "Утес" разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 27:23:0030119:1143, площадью 2587 кв.м, адрес: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Фрунзе, в виде превышения максимального процента застройки земельного участка на 40%.

15. Получено положительное заключение ФАУ "Главгосэкспертиза России" результатов инженерных изысканий, в том числе проведенного технического обследования состояния объекта незавершённого строительства ЖСК "Утес", № 27-1-1-1-044843-2023 от 01.08.2023.

16. Между Фондом и ООО "Лидер" заключено Соглашение № 1/12 от 28.12.2023 о передаче части функций застройщика, связанных с организацией работ по проведению комплексного обследования технического состояния, инженерных изысканий и разработке (корректировке) проектной и рабочей документации, прохождения экспертизы по объекту незавершенного строительства по адресу: г. Хабаровск, ул. Ленинградская, д. 27.

17. Между Фондом и КГБУ "Проектно-строительный институт Хабаровского края" заключен Договор № 2/12 от 29.12.2023 на проведение инженерных изысканий, разработку (корректировку) проектной и рабочей

документации в целях строительства объекта «Комплекс жилых домов со встроенными административными помещениями, подземной автостоянкой и гостиница по ул. Ленинградской в г. Хабаровске. 1 очередь строительства» 1 этап строительства - блок-секция №1, подземная автостоянка. 2 этап строительства - блок-секция № 2 (ID: p-6668)»

18. Подготовлен весь необходимый объем справочной информации для министерства строительства края и Прокуратуры Хабаровского края.

19. Взаимодействие в течении года с уполномоченным банком по сопровождению сделок необходимых для завершения строительства объекта;

20. На постоянной основе проводились встречи с участниками строительства объектов, включенных в ЕРПО, по вопросам защиты прав граждан – участников долевого строительства, путём достройки объектов незавершенного строительства с использованием механизмов, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ.

21. 27.01.2023 по результатам конкурентных процедур между Фондом и специализированной организацией ООО "Профи Оценка" заключен договор на оказание услуг по оценке недвижимого имущества.

Отчеты об определении рыночной стоимости прав требования объектов оценки по объектам "Жилой комплекс по ул.Салтыкова-Щедрина,1" в Северном округе г. Хабаровска" 1 этап строительства (1-я очередь)) и "Бизнес-центр с группой жилых домов по ул. Кавказской и набережной реки "Амур" II этап строительства. Жилой дом по ГП7 с пристроенной автостоянкой" согласованы с ППК "Фонд развития территорий" в целях утверждения стоимости реализации свободных объектов.

Фондом проведена работа по размещению информации о завершении строительства и о реализации свободных объектов на рекламных баннерах по ул. Калинина (спуск к Амурскому бульвару), на перекрестке ул. Большая — ул. Воронежская (ГИБДД), а также на спуске по ул. Калинина с ул. Ленина (в сторону Южного микрорайона).

Также Фонд в целях рекламы объектов реализации размещал аудиоролики на «Авторадио» и «Дорожное радио», запускался видеоролик на телевидении, также размещалась видео-реклама на двух плазменных конструкциях.

На официальном сайте Фонда <https://fondkhv.ru/> размещена информация о реализации имущества, а также создан раздел «Продажи» с возможностью выбрать и забронировать свободное помещение. Обновление информации о свободных помещениях проводится на регулярной основе. Также размещена информация о реализации имущества на сервисе Авито.

Для увеличения доступности использования жителями Дальневосточного региона ипотечных программ под покупку объектов Фонда, в дополнение к уже используемым ипотечным программам от ПАО «Сбербанк» и Банка ВТБ (ПАО), Фондом проведена работа с АО «Банк ДОМ.РФ» и АО «Альфа-Банк» и получена аккредитация объектов по ул. Салтыкова-Щедрина.

Одновременно с этим, Фондом дополнительно на ДомКлик PRO с интеграцией Дом.РФ (онлайн-сервис для поиска, продажи, покупки и аренды

жилой и коммерческой недвижимости, а также оформления и сопровождения ипотеки (Сбербанка) размещены сведения о свободных помещениях по двум жилым домам по ул. Салтыкова-Щедрина.

Постоянно ведется работа с потенциальными клиентами по приобретению квартир в порядке долевого участия в строительстве, как при личном присутствии, так и по телефону.



4. Текущая финансово-хозяйственная деятельность Фонда

Для осуществления возложенных на Фонд края функций по осуществлению мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества, строительство которых осуществляется с привлечением средств граждан – участников долевого строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ, протоколами заседаний членов Попечительского совета утверждены: план деятельности Фонда края на 2023 г., финансовый план доходов и расходов (бюджет) Фонда края на 2023 г., смета административно-хозяйственных расходов Фонда на 2023 г., штатное расписание на 2023 г.

Финансовое обеспечение текущей деятельности Фонда в отчетном периоде осуществлялось за счет средств краевого бюджета.

В 2022 г. между Фондом края и министерством строительства Хабаровского края заключено Соглашение № 9 от 30.12.2022 г. о предоставлении из краевого бюджета Субсидии, в соответствии с лимитами бюджетных обязательств, доведенных главному распорядителю средств краевого бюджета в размере 34 246,00 тыс. рублей. Дополнительным соглашением к указанному документу сумма предоставленной Фонду субсидии увеличена до 94 247,24 тыс. рублей. Фактически денежные средства в виде Субсидии из краевого бюджета получены Фондом края в 2023 г. в согласованные сроки в полном объеме.

Кроме того, по итогам рассмотрения отчета Фонда края об использовании средств Субсидии из краевого бюджета за предшествующий год министерство строительства Хабаровского края приняло решение о наличии потребности в остатке денежных средств в сумме 17,7 тыс. рублей и их переносе на 2023 год.

Расходование денежных средств на обеспечение деятельности Фонда края производилось в соответствии со Сметой административно-хозяйственных расходов. Поступившая субсидия израсходована Фондом края на оплату труда сотрудников, оплату налогов и страховых взносов от фонда оплаты труда, оплату служебных командировок, на приобретение инвентаря и иного имущества, оплату административно-хозяйственных и прочих расходов, необходимых для обеспечения основной деятельности Фонда, на реализацию мероприятий и поставленных перед Фондом целей, предусмотренных Уставом.

Общая сумма расходов за 2023 год составила 40 598 790,16 рублей.

Итоговое исполнение Сметы административно-хозяйственных расходов Фонда края за 2023 г. представлено в таблице № 1.

Расшифровка
административно-хозяйственных расходов
Фонда края за 2023 г.

Таблица 1

№	Наименование статей затрат	Плановая сумма (тыс. рублей)	Сумма использованной субсидии (тыс. рублей)		
			за отчетный период	отклонение (гр. 4 – гр. 3)	исполнение сметы (гр. 4 / гр. 3)
1	2	3	4	5	6
1	Расходы на оплату труда	23 600,72	23 600,72	0,00	100,00%
2	Страховые взносы от фонда оплаты труда	7 127,42	6 872,70	-254,72	96,43%
3	Оплата услуг по содержанию помещения	1 530,39	1 409,20	-121,19	92,00%
4	Оплата услуг связи	223,43	168,82	-54,61	75,56%
5	Приобретение материальных запасов	353,02	340,50	-12,52	96,45%
6	Приобретение ОС	0,0	0,0	0,00	0,00%
7	Прочие расходы	61 412,26	8 206,85	-53 205,41	13,36%
	ИТОГО	94 247,24	40 598,79	-53 648,45	43,08%

Структура расходов Фонда края в 2023 г. отображена на рисунке 1.

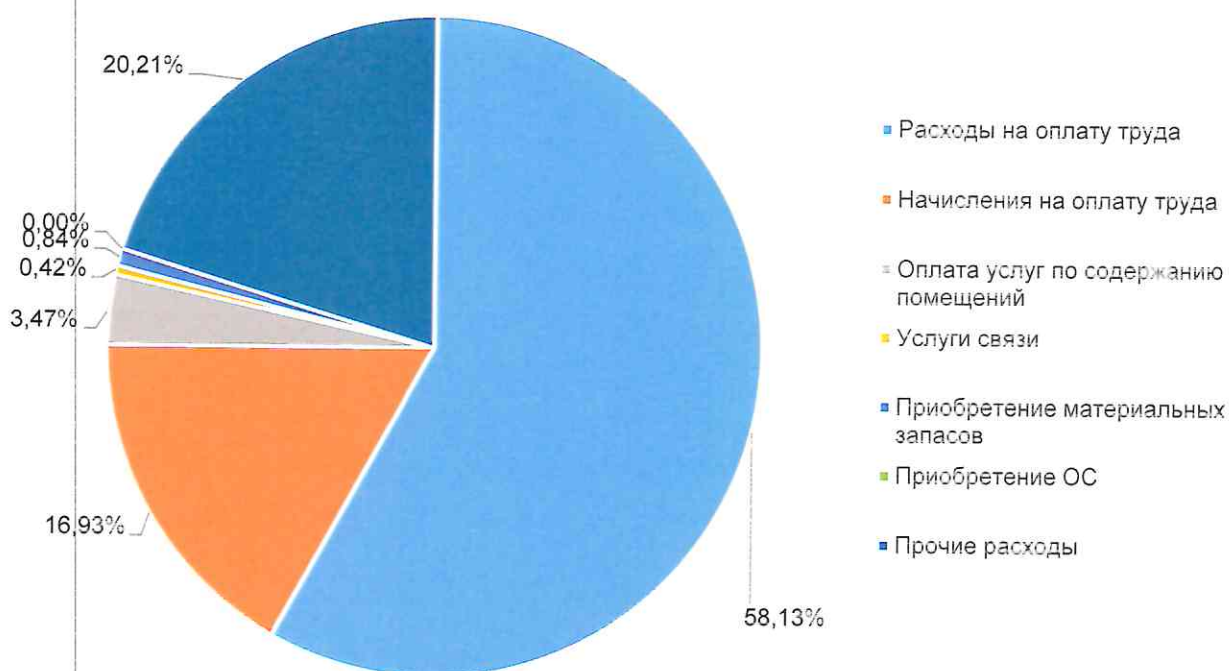


Рисунок 1. Структура расходов Фонда края за 2023 г.

По итогам 2023 г. Субсидия, предоставленная по Соглашению от 30.12.2022 г. № 9, фактически освоена на 43,08%. Неосвоение выделенных денежных средств связано с несколькими объективными причинами:

1. Задержками в выполнении подрядчиком работ по проведению изыскательских работ и разработке проектной документации по объекту ЖСК "Утес" – оплачено выполнение только первого этапа работ по инженерным изысканиям и техническому обследованию объекта незавершенного строительства. Получено положительное заключение ФАУ "Главгосэкспертиза России" результатов инженерных изысканий, в том числе проведенного технического обследования состояния объекта незавершенного строительства ЖСК "Утес", № 27-1-1-1-044843-2023 от 01.08.2023. Подписан акт-приемки работ на сумму 3 900,0 тыс. рублей. Работы оплачены.

Результатом второго этапа работ является: проектная документация на Объект, разработанная в соответствии с условиями Договора, соответствующая требованиям Градостроительного кодекса РФ, Технических регламентов, СНиП, ТУ, ГОСТ, национальных стандартов, других нормативных актов Российской Федерации, получившая положительное заключение государственной экспертизы и в отношении которой Сторонами подписан Акт сдачи-приемки работ по разработке проектной документации.

Подрядчиком по второму этапу выполнения работ, положительное заключение государственной экспертизы не получено. По результатам проверки ФАУ "Главгосэкспертиза России" проектной организацией ООО

"ПромТрансПроект" дважды получено сводное отрицательное заключение по результатам оценки соответствия в рамках экспертного сопровождения:

- № 0250-2023 от 05.04.2023 (149 замечаний экспертов);
- № 1147-2023 от 09.11.2023 (141 замечание экспертов).

Надлежащим образом выполненными Работами в рамках Договора понимается Проектная документация, откорректированная в соответствии с условиями Договора, Техническим заданием, указаниями Заказчика, результатами обследования технического состояния Объекта, отчетам о волнении инженерных изысканий, соответствующая требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации, Технических регламентов, СНиП, ТУ, ГОСТ, национальных стандартов, других нормативных актов Российской Федерации и Хабаровского края, получившая положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и заключение о достоверности определения сметной стоимости строительства Объекта.

Основными (неустранимыми) замечаниями государственной экспертизы является несоответствие конструктивных и объемно-планировочных решений фактически возведенной (в нормах 2004 года) монолитной коробки здания требованиям действующих пожарных норм (Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений").

Первичная проектная документация по объекту была разработана в 2003-2004 году и в установленном порядке получила положительное сводное экспертное заключение Управления Главгосэкспертизы России по Хабаровскому краю от 15.06.2004 № 49-2004 (в настоящее время Дальневосточный филиал ФАУ "Главгосэкспертиза России"), до вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации и вышеуказанных Федеральных законов.

Кроме того, уменьшилась площадь земельного участка объекта с 0,44 до 0,25 га, что не позволяет разместить в границах земельного участка нормативное количество парковочных мест, площадок отдыха для взрослого населения, детских игровых площадок, площадок для занятия физкультурой, площадок для хозяйственных целей и площадки ТБО, комплектной трансформаторной подстанции. При этом смежные свободные земельные участки отсутствуют.

Фактически вышеперечисленные замечания экспертизы выданы по независящим от Фонда и проектной организации причинам.

В силу п. 7.2 Соглашения от 06.07.2022 № 1/07, заключенного между Фондом края и ЖСК «Утес», Стороны согласились, что действие настоящего Соглашения прекращается (права и обязанности Сторон прекращаются) в случае, если в ходе проведения работ, предусмотренных п. 1.4 Соглашения, будет выявлена дальнейшая невозможность или нецелесообразность выполнения последующих этапов работ.

13.04.2023 между Фондом и ЖСК «Утес» был подписан Итоговый акт сдачи-приемки работ, согласно которому обязательства Сторон по Соглашению считаются выполненными.

В настоящий момент инициативной группой ЖСК «Утес» прорабатывается альтернативный вариант восстановления прав участников долевого строительства ППК "Фонд развития территорий".

2. Протоколом заседания членов Попечительского совета от 28.12.2023г. № 5 было принято решение о передаче функций застройщика Фонду Хабаровского края в части работ по организации комплексного обследования технического состояния, инженерных изысканий и разработке проектной и рабочей документации, прохождению государственной экспертизы по объекту незавершенного строительства, расположенного по адресу: г. Хабаровск, ул. Ленинградская, д.27 (ООО «Лидер»). Для выполнения данного поручения дополнительным соглашением сумма ранее предоставленной субсидии была увеличена на 56 344,49 тыс. рублей. Фондом края Заключен договор с Подрядчиком на проведение инженерных изысканий, разработку (корректировку) проектной и рабочей документации по объекту незавершенного строительства, расположенному по адресу: г. Хабаровск, Центральный район, улица Ленинградская, д. 27. Планируемый срок выполнения работ до 25.09.2024 г. Крайний срок получения экспертизы 31.10.2024 г.

3. Также экономия была достигнута по страховым взносам от фонда оплаты труда, услугам связи, расходам на приобретение материальных запасов, прочим расходам (командировочные расходы, сопровождение программного обеспечения, обслуживание оргтехники).

Задолженность перед сотрудниками Фонда, перед бюджетами всех уровней по уплате налогов, страховых взносов отсутствует.

Остаток субсидии, неизрасходованной до 31.12.2023 г., составил 71 971,56 тыс. рублей, в том числе:

- субсидия на содержание Фонда всего – 630,86 тыс. рублей,
- средства, выделенные на разработку проектной документации, проведение изыскательских работ, госэкспертизу документации по объекту ЖСК «Утес» - 13 860,0 тыс. рублей (договор с Генподрядчиком не расторгнут, ведутся работы по закрытию следующих этапов работ);
- средства, выделенные на разработку проектной документации, проведение изыскательских работ, госэкспертизу документации по объекту ООО «Лидер» - 56 344,5 тыс. рублей (договор с Генподрядчиком заключен 29.12.2023г.);
- средства на организацию продаж – 573,10 тыс. рублей (остаток средств под заключенные договора на рекламную кампанию и плановую переоценку объектов реализации);
- возврат расходов субсидии прошлого периода – 563,11 тыс. рублей (подлежит возврату в бюджет).

Письмом от 21.02.2024 г. № 03.1-11-1513 министерство строительства Хабаровского края подтвердило наличие потребности в остатке неиспользованных денежных средств в сумме 70.898,81 тыс. рублей.

Остаток средств Субсидии в сумме 1.072,75 тыс. рублей перечислен в доход бюджета Хабаровского края 06.03.2024 г.



5. Финансовое обеспечение мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов

На основании ранее предоставленных Правительством края и фондом документов публично-правовая компания "Фонд развития территорий" (ранее - "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства") приняла решение о достройке многоквартирных жилых домов застройщика-банкрота ООО "Диалог" в г. Хабаровске по ул. Кавказская – ул. Тургенева и по ул. Салтыкова-Щедрина, а также о финансировании мероприятий по завершению их строительства. Подписанным Соглашением от 22.09.2021 г. № ФЗП-28/2531-21 ориентировочный размер финансовой помощи был определен в сумме 1 781 469,6 тыс. рублей. Позднее после проведения государственной экспертизы разработанной документации размер помощи был увеличен до 4 323 481,05 тыс. рублей.

Все расчеты по завершению строительства домов ведутся через АО "Банк ДОМ.РФ", поступающие средства имеют целевое назначение.

Фактически в 2023 г. по Соглашению от 22.09.2021 г. Фонд получил 786 715,22 тыс. рублей, в том числе на финансирование мероприятий по завершению строительства:

- многоквартирного жилого дома по ул. Кавказской – ул. Тургенева (ID объекта – р-33751) – 380 181,27 тыс. рублей;
- по ул. Салтыкова-Щедрина, 1 3-хсекционный жилой дом (ID объекта – р-114497) – 192 027,82 тыс. рублей;
- по ул. Салтыкова-Щедрина, 1 2-хсекционный жилой дом (ID объекта – р-114499) – 214 506,13 тыс. рублей.

Указанные средства поступили для осуществления расчетов с контрагентами за:

- строительно-монтажные работы – 660 803,8 тыс. рублей, из них р-33751 – 308 015,0 тыс. рублей, р-114497 – 168 999,37 тыс. рублей, р-114499 – 183 789,43 тыс. рублей;
- проектно-изыскательские работы – 67 464,15 тыс. рублей;
- технологические присоединения к коммунальным сетям – 11 106,6 тыс. рублей;
- прочие мероприятия по завершению строительства – 47 340,67 тыс. рублей.

Задержек в перечислении поступивших денежных средств контрагентам не допускается. Наличие значительного остатка на расчетных счетах на конец

2023г. обусловлено поступлением средств на оплату авансирования строительно-монтажных работ в последние числа года. Данные средства в полном объеме перечислены генеральным подрядчикам 09.01.2024 г.

Основные мероприятия по завершению строительства многоквартирных жилых домов и их финансирование будет осуществляться в 2024 году.