



**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 «01» июля 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»:

Завершены следующие работы / мероприятия:

1) в секциях 1-3:

- завершены работы по монтажу декоративных элементов балконов;
- завершены работы по устранению строительных недостатков в квартирах;

2) в секциях 4-5:

- в 4 секции завершены работы по кирпичной кладке перегородок 6-го этажа;
- в 5 секции завершены работы по кирпичной кладке наружных и внутренних стен 9-го этажа;
- в 5 секции завершены работы по монтажу плит перекрытия 9-го этажа;

3) в секциях 6-7:

- завершены работы по монтажу входных дверей в квартиры секции № 6 и № 7;
- завершены работы по доставке и монтажу настенных газовых котлов и радиаторов квартир секции № 7;

4) строительно-монтажные работы на прилегающей территории:

- завершено бетонирование оголовников колодцев наружных сетей канализации;
- завершена прокладка наружных внутриплощадочных сетей пристенного дренажа;

Производятся следующие работы / мероприятия:

1) в секциях 1-3:

- работы по восстановлению лакокрасочного покрытия ограждения балконов;
- работы по пуско-наладке лифтового оборудования;
- работы по ремонту элементов кровельного покрытия;

2) в секциях 4-5:

- в 4 секции работы по кирпичной кладке наружных и внутренних стен 7-го этажа;
- в 4 секции работы по устройству монолитных ж/б балконов и монолитных участков

перекрытия 6-го этажа;

- в 4 секции работы по прокладке внутренних сетей электроснабжения квартир;
- в 4 секции работы по монтажу ступеней лестничных маршей;
- в 5 секции работы по кирпичной кладке вентиляционных каналов чердачного помещения и кровли;
- в 5 секции работы по кирпичной кладке перегородок 9-го этажа;
- в 5 секции работы по монтажу групповых электрических сетей квартир 5 и 6-го этажей.
- в 5 секции работы по прокладке внутренних сетей телевидения и интернет;
- в 5 секции работы по монтажу ПВХ окон 2 – 6 этажей;
- в 5 секции работы по утеплению и отделке фасадов 2 и 3 этажа;

3) в секциях 6-7:

- работы по монтажу настенных газовых котлов и радиаторов квартир секции № 6;
- работы по устройству крылец цоколя и входов в МОП со стороны Гагаринского ручья;
- работы по монтажу квартирных приборов учета воды и газа секции № 7 и № 6;
- работы по монтажу розеток и выключателей квартир секции № 7;
- работы по монтажу металлического ограждения балконов секций № 7;
- работы по гидроизоляции балконов секций № 6 и 7;
- работы по укладке напольной плитки
- работы по отделке мест общего пользования секций № 6 и 7;

4) строительно-монтажные работы на прилегающей территории:

- работы по монтажу бордюрного камня, поребрика и тротуарной плитки на внутривортовых проездах и тротуарах;
- прокладка наружных внутриплощадочных газовых сетей;

На стадии подготовки следующие работы / мероприятия:

- в секциях 1-3 планируются работы по завершению монтажа ливнестоков.
- в 5 секции планируются работы по монтажу деревянных элементов кровли.

Плановый срок ввода объекта в эксплуатацию – 4 квартал 2022 года.

По состоянию на последнюю отчетную дату общая степень готовности конструктивных элементов объекта – 82 %.

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 обязании 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. В удовлетворении кассационной жалобы отказано.

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. Решение вступило в законную силу.

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. Решение вступило в законную силу.

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 районным судом г. Калининграда удовлетворены заявления Харитоненко И.Б. и Черкасовой М.Д. о признании пайщиками кооператива и заключении с ними договор паенакопления. Решение вступило в законную силу.

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. Решение апелляционной инстанции отменено. Дело направлено на новое рассмотрение в апелляционный суд Калининградской области.

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. 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. Оба дела объединены в одно производство. Решением Ленинградского районного суда г. Калининграда заявления истцов удовлетворены. Решение не опубликовано. Планируется подача апелляционной жалобы.

10. Проведение годового общего собрания пайщиков ЖСК «Гагаринский» назначено на 05.06.2022. Собрание признано несостоявшимся в связи с отсутствием кворума. На 16.07.2022 назначено повторное собрание в виде конференции. Собрание

признано несостоявшимся в связи с отсутствием кворума. Проводятся мероприятия по назначению годового общего собрания пайщиков ЖСК «Гагаринский» в связи с необходимостью его проведения.

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):

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

Строительство объекта завершено досрочно. Получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 39-RU39301000-480-2019 от 06.06.2022.

По состоянию на отчетную дату общая степень готовности конструктивных элементов объекта – 100% (дом № 1 по ГП) и 100% (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. Арбитражным судом Калининградской области иски Лимасова Е.В. удовлетворены. Готовится подача апелляционной жалобы.

Данное обстоятельство позволило сомнительным участникам строительства (Зубко З.И., Потапенко Ю.Г., Новиков О.Ф.), 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.

4. Арбитражным судом Калининградской области отказано в удовлетворении аналогичных исковых требований Зубко З.И. и Потапенко Ю.Г., Новикова О.Ф. Истцами поданы апелляционные жалобы.

5. 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.

6. На 16.07.2022 запланировано общее собрание пайщиков ЖСК «Ганза 4» по утверждению порядка передачи квартир, распределению паев.

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.

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. В Арбитражном суде Калининградской области завершено рассмотрение искового заявления Министерства регионального контроля (надзора)

Калининградской области об обязанности 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). Решением Арбитражного суда Калининградской области по делу № А21-12901/2021 от 15.04.2022 в удовлетворении заявления отказано.