



**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](http://www.ipoteka-kaliningrad.ru)

## **ОТЧЕТ**

### **о реализации мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства**

*по состоянию на «01» октября 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:

работы полностью завершены

2) в секциях 4-5:

- завершаются работы по укладке напольной плитки балконов;
- завершены работы по монтажу входных квартирных дверей;
- завершены работы по монтажу деревянных конструкций кровли;
- завершены работы по монтажу котлов и радиаторов отопления;
- завершены работы по монтажу металлочерепицы и проф. листа кровли;
- завершены работы по отделке мест общего пользования;
- завершены работы по устройству конструкций полов квартир и мест общего пользования 6 – 9 этажей;
- завершены работы по устройству крыльца;
- завершены работы по утеплению вентиляционных каналов в чердачных помещениях;
- завершены работы по утеплению и отделке фасада со стороны ручья «Гагаринский».
- завершены работы по штукатурке МОП в цокольном этаже;

3) в секциях 6-7:

- завершены работы по укладке напольной плитки крылец;
- завершены работы по утеплению и отделке наружных стен 1 этажа со стороны внутреннего двора;

- завершены работы по монтажу индивидуальных электрических щитов хозяйственно-бытовых кладовых;

4) строительно-монтажные работы на прилегающей территории:

- завершены работы по прокладке внутриплощадочных сетей бытовой и линейной канализации;
- планируются работы по высадке деревьев и кустарников;
- планируются работы по монтажу МАФ.

***Производятся следующие работы / мероприятия:***

1) в секции 4:

- ведутся работы по отделке входных групп;
- ведутся работы по монтажу индивидуальных электрических щитов хозяйственно-бытовых кладовых;
- ведутся работы по прокладке электрических распределительных сетей в цокольном этаже;
- ведутся работы по утеплению и отделке наружных стен 1 этажа со стороны внутреннего двора;
- ведутся работы по отделке мест общего пользования;
- ведутся работы по пуско-наладке лифтового оборудования;
- ведутся работы по устройству крыльца;
- завершаются работы по монтажу металлических ограждений и декоративных элементов балконов;
- завершаются работы по укладке напольной плитки балконов;

2) в секции 5:

- ведутся работы по отделке входных групп;
- ведутся работы по монтажу индивидуальных электрических щитов хозяйственно-бытовых кладовых;
- ведутся работы по прокладке электрических распределительных сетей в цокольном этаже;
- ведутся работы по утеплению и отделке наружных стен 1 этажа со стороны внутреннего двора;
- ведутся работы по пуско-наладке лифтового оборудования;
- завершаются работы по монтажу металлических ограждений и декоративных элементов балконов;

3) в секциях 6-7:

- ведутся работы по отделке входных групп;

4) строительно-монтажные работы на прилегающей территории:

- ведутся работы по монтажу бордюрного камня, поребрика, тротуарной плитки на внутридворовых проездах и тротуарах;
- ведутся работы по устройству зеленых зон;
- ведутся работы по устройству спортивных и детских игровых площадок;
- ведутся работы по устройству павильона КНС;
- ведутся работы по прокладке внутриплощадочных сетей наружного освещения;
- завершаются работы по прокладке внутриплощадочных сетей электроснабжения;
- завершены работы по прокладке внутриплощадочных сетей бытовой и линейной канализации;
- планируются работы по высадке деревьев и кустарников;
- планируются работы по монтажу МАФ.

*Планный срок ввода объекта в эксплуатацию – 4 квартал 2022 года.*

*По состоянию на последнюю отчетную дату общая степень готовности конструктивных элементов объекта – 96 %.*

***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. 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., Азизовой Э.Г. о признании пайщиками кооператива и заключении с ними договор паенакопления. По Харитоненко И.Б. и Черкасовой М.Д. решения вступили в законную силу. Поданы кассационные жалобы. По Азизовой Э.Г. после получения решения первой инстанции будет подана апелляционная жалоба.

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. Судом кассационной инстанции решение апелляционной инстанции отменено. Дело направлено на новое рассмотрение в апелляционный суд Калининградской области. Судебное заседание назначено на 10.08.2022. Калининградским областным судом решение первой инстанции отменено.

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») поданы иски 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 и 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. Подана апелляционная жалоба.

10. Проведение годового общего собрания пайщиков ЖСК «Гагаринский» назначенное на 05.06.2022, признано несостоявшимся в связи с отсутствием кворума. На 16.07.2022 назначено повторное собрание в виде конференции, которое также признано несостоявшимся в связи с отсутствием кворума. 18.09.2022 проведено внеочередное общее собрание пайщиков ЖСК «Гагаринский», собрание состоялось.

Решение общего собрания одобрены изменения в дорожную карту, предусматривающие продление срока реализации Программы и восстановления прав дольщиков до 2 квартала 2023 года (срок на регистрацию прав граждан на жилые помещения).

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).*

*Объект исключен из единого реестра проблемных объектов.*

***Содержание выполненных и производимых мероприятий организационно-правового характера:***

1. 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. Лимасовым Е.В. подана апелляционная жалоба. Рассмотрение апелляционной жалобы назначено на 18.08.2022. Судом апелляционной инстанции решение оставлено без изменений. Готовится подача кассационной 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 создать риск увеличения числа пострадавших участников долевого строительства по проблемному объекту, что, в случае удовлетворения их требований, увеличит нагрузку на Программу и потребует дополнительных средств.

2. Арбитражным судом Калининградской области отказано в удовлетворении аналогичных исковых требований Зубко З.И. и Потапенко Ю.Г., Новикова О.Ф. Истцами поданы апелляционные жалобы. В удовлетворении апелляционных жалоб Потапенко Ю.Г. и Зубко З.И. отказано. Рассмотрение апелляционной жалобы Новикова О.Ф. назначено на 01.11.2022.

3. 16.07.2022 состоялось собрание пайщиков ЖСК «Ганза 4» по утверждению порядка передачи квартир.

4. В целях регистрации прав собственности на квартиры, жилищно-строительным кооперативом «Ганза 4» проводится выдача справок о выплате пая.

**3. По проблемному объекту «Многokвартирный 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.

***Объект исключен из единого реестра проблемных объектов.***

***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 завершен строительством. Получен акт ввода в эксплуатацию № 39-RU39301000-128-2018 от 17.11.2020.

*Объект исключен из единого реестра проблемных объектов.*

В связи с нахождением за пределами Российской Федерации и отсутствием доверенного лица, единственный оставшийся участник долевого строительства Новицкая И.Л. планирует совершить все юридически-значимые действия в целях получения квартиры в октябре 2022 года.

Директор Фонда  
«Жилищное и социальное строительство  
Калининградской области»

\_\_\_\_\_/Оленин И.В./

М.П.