



**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 «10» января 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»:**

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

В секциях 1-3:

- завершаются работы по изготовлению межквартирных перегородок на балконах;
- завершаются работы по устройству обрамления дверей лифтов плиткой керамической.

В секциях 4-5:

- завершаются работы по устройству монолитных балок и плиты перекрытия 4 секции;
- завершены работы по устройству монолитных стен и колонн 5 секции;
- завершены работы по устройству монолитных балок и перекрытия 5 секции ;
- завершены работы по устройству монолитных полов цокольной части;
- ведутся работы по кирпичной кладке первого этажа 5 секции.

В секциях 6-7:

- ведутся работы по устройству кирпичной кладки 9-го этажа (в секции 6) - исполнено 75 %; срок завершения 25.01.2022;
- завершены работы по кирпичной кладке чердачного этажа (в секции 7) ;
- ведутся работы по устройству лестничных площадок и маршей в лестнично-лифтовом узле - исполнено 98 %;
- выполняются работы по разводке электропроводки в квартирах в 7 секции выполнено на 9-ти этажах и на 6 секции на 8 этажах;
- ведутся работы по монтажу оконных конструкций ПВХ исполнено 80%;
- ведутся работы по монтажу систем дымоудаления – исполнено 80%;
- ведутся работы по устройству поквартирной разводки систем водоснабжения и

отопления -. исполнено 40%;

- ведутся работы по утеплению фасадов со стороны улицы Гагарина;
- ведутся работы по оштукатуриванию стен - исполнено 45%;
- ведутся работы по устройству стропильной системы кровли секции 7.

***На стадии подготовки следующие работы / мероприятия:***

В секциях 4-7:

- работы по замоноличиванию балок и перекрытия цокольного этажа 4 -секции;
- устройство перекрытия 1-го этажа 5 секции и 9-го этажа 6 секции

Прочие работы:

- врезка сети В1 и К1 (силами ГП КО ВОДОКАНАЛ).

***Планный срок ввода объекта в эксплуатацию – 2 квартал 2022 года.***

Фондом «ЖСС КО» во исполнение протокола совещания под председательством заместителя Председателя Правительства Калининградской области А.С. Рольбинова от 27 мая 2021 года были выполнены все обязательства относительно обнаруженного бесхозного коллектора, проходящего сквозь пятно застройки 4-5 секции Объекта, направленные на устранение прохождения подобного рода гидротехнических сооружений под объектом.

На запрос, направленный в МБУ «ГИДРОТЕХНИК» об исполнении п. 2.6. вышеуказанного Протокола в части «проработки вопроса и предложения вариантов мероприятий по реконструкции коллектора, предусматривающие его отключение на земельном участке с кадастровым номером № 39:15:131932:8 с выполнением всех работ до завершения строительства Объекта (1 квартал 2022года)», получен ответ, что МБУ «ГИДРОТЕХНИК» не наделено полномочиями по решению технических вопросов по реконструкции коллектора ливневой канализации, проходящего по земельному участку с кадастровым номером № 39:15:131932:8.

***По состоянию на последнюю отчетную дату общая степень готовности конструктивных элементов объекта – 68 %.***

***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

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.

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. Подана кассационная жалоба, рассмотрение назначено на 02.02.2022

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. Ответчиками поданы кассационные жалобы, В удовлетворении кассационных жалоб отказано.

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. В связи с принятием решений Арбитражным судом Калининградской области, выявлены участники долевого строительства, которые будут претендовать на статус пострадавших и требовать мер поддержки от Фонда.

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 вступило в законную силу. Готовится подача кассационной жалобы.

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.

Председателем Правления ЖСК «Гагаринский» утвержден Готовка В.Р. (представитель пайщика ЖСК «Гагаринский» - Фонда «ЖСС КО»).

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):

*Производятся следующие работы / мероприятия:*

**Жилой дом № 1 по ГП:**

- завершаются работы по устройству фасада - исполнено 99 %, срок завершения

(из за погодных условий сроки выполнения работ будут определены при наступлении положительных температур, свыше +5 градусов);

- ведутся работы по монтажу 4-х лифтов в секциях 3-6 - исполнено 80 %, срок завершения 15.01.2021;

- завершаются работы по монтажу входных дверей в квартиры;

- ведутся работы по отделке МОП – выполнено 60 % (из-за погодных условий сроки выполнения работ будут определены при наступлении положительных температур, свыше +5 градусов);

- ведутся работы по монтажу газовых счетчиков внутренних и наружных срок завершения 20.01.2021;

- ведутся работы по монтажу газовых котлов срок завершения 20.01.2021;

**Жилой дом № 2 по ГП:**

- ведутся работы по отделке стен и полов МОП (из за погодных условий сроки выполнения работ будут определены при наступлении положительных температур, свыше +5 градусов);

- поставлены и приступили к монтажу лифтов;

- ведутся работы по монтажу газовых счетчиков внутренних и наружных срок завершения 20.01.2021;

- ведутся работы по монтажу газовых котлов срок завершения 20.01.2021;

**Жилые дома №1 и 2 по ГП**

- завершены работы по прокладке внутриплощадочных сетей наружного газоснабжения;

- производят работы по прокладке наружного кабеля 0,4 кВ от ТП до электрощитовых;

- завершаются работы по монтажу входных дверей в квартиры;

- производят работы по вертикальной планировке территории;

- приступили к реконструкции наружных сетей К2 за пределами строительной площадки по переулку Арсенальному.

- ведутся работы по благоустройству территории.

***На стадии подготовки следующие работы / мероприятия:***

Сдача сетей газоснабжения наружных и внутренних в Калининградгазификацию

Поставка: водомерных узлов.

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

По графику выполнения работ: все работы выполняются в соответствии с графиком (по некоторым позициям – с опережением).

***По состоянию на отчетную дату общая степень готовности конструктивных элементов объекта (предварительно) – 94 % (дом № 1 по ГП) и 92 % (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. Дело будет рассматриваться Арбитражным судом Калининградской области.

Данное обстоятельство позволило сомнительным участникам строительства, 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.

В Арбитражном суде Калининградской области в стадии рассмотрения находятся несколько исков о признании за гражданами статуса члена кооператива.

4. 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.

**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.

***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 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 утвержден Булатов А.А. для возможности завершения процедуры банкротства.
5. Нотариусом завершено подписание договоров купли-продажи доли с долевыми собственниками, выразившими соответствующее согласие.
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.