



**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

Исх. № _____ от «___» _____ 2021

ОТЧЕТ

о реализации мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства

по состоянию на «01 июля 2021 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:

- ведутся работы по ремонту кровли и устройству водоотливов – исполнено 70 %, срок завершения 15.07.2021;
- ведутся работы по устройству сетей газоснабжения - исполнено 60 %, срок завершения 15.07.2021;
- ведутся работы по отделке МОП- исполнено 50%, срок завершения по графику;
- ведутся работы по окраске фасада- исполнено 80 %, срок завершения 15.07.2021;
- заказаны лифты на секцию 1-3, планируемый срок поставки и монтажа август-сентябрь.

В секциях 4-5:

- произведены работы по устройству двух (из трех) пробных буронабивных свай (23.06.2021 г.) при наборе прочности 70% конструкции планируется провести три статических испытания грунтов вновь изготовленными сваями, по результатам испытаний Главным конструктором проекта будут приняты решения по длине свай и при положительных результатах выдано разрешение о массовом погружении свай (проект передан в работу 22.06.2021 , получено заключение по сваям – 22.06.2021);
- производятся работы по усилению обнаруженного бесхозного действующего ливневого коллектора диаметром 1000 мм проходящим перпендикулярно здания между 4 и 5 секциями.

В секциях 6-7:

- ведутся работы по устройству кирпичной кладки 1 и 2-го этажей (в секции 6) - исполнено 85 %;
- ведутся работы по кирпичной кладке 3 этажа (в секции 7) - исполнено 30 %, срок завершения 10.07.2021;
- ведутся работы по кладке перегородок кладовых в цокольной части (в секции 6-7) - исполнено 70 %, срок завершения 15.07.2021.
- ведутся работы по устройству лестничных площадок и маршей в лестнично-лифтовом узле - исполнено 7 %;
- ведутся работы по устройству монолитных участков и монолитных перекрытий лоджий и балконов над 2-3 этажом (в секции 7) - исполнено 60 %, срок завершения 15.07.2021.

Прочие работы:

- ведутся работы по устройству наружных сетей газоснабжения - исполнено 70%.
- в районе секций 1-7 ведутся работы по прокладке сетей В1, К2, К2.1. - исполнено 60%, срок завершения 30.11.2021;
- ведут работы по устройству КНС и ЛОС- исполнено 70 %, срок завершения 30.08.2021.

Завершено выполнение следующих работ / мероприятий:

В секциях 1-3:

- завершены работы по 'электроснабжению в квартирах и МОП;
- завершены работы по отоплению в квартирах;
- завершён монтаж радиаторов в квартирах;
- завершены монолитные работы по устройству крылец со стороны ручья;
- завершён монтаж ограждения балконов;
- завершён монтаж ограждений внутренних лестниц МОП;
- завершён монтаж входных дверей в квартиры;
- завершено утепление кровли 1-3 секции;
- завершены монолитные работы по устройству колонн и стен выступающей части цокольного этажа;
- завершены работы по установке ПВХ конструкций (оконных и балконных дверей);
- завершены работы по усилению конструкций фундаментов, колонн, плит перекрытия лоджий согласно проекту;
- завершены работы по утеплению кровли.

В секциях 4-5:

После расчистки пятна застройки по заданию проектной организации проведены следующие мероприятия:

- Выполнена геодезическая съёмка существующих монолитных фундаментов;
- Произведено визуальное и инструментальное обследование монолитных фундаментов на участках, в том числе ранее недоступных для обследования, по результатам которого состояние ростверка подтверждено как не возможным для дальнейшего использования без переустройства или усиления.
- Произведены:
 - геодезическая съёмка существующих свай, которая показала, что фактическое расположение свай не соответствует проекту и исполнительной документации, изъятый у ООО «Вивагс»;
 - визуальное и инструментальное обследование всех буронабивных и забивных свай под демонтированными ростверками в осях 20-29 по рядам К/У-Н/Т, которое

показало, что не возможным для дальнейшего использования без переустройства или усиления

- динамическое зондирование грунтов для уточнения мощности и глубин залегания пластичных супесей ИГЭ-4 в количестве 12 штук;
- повторное испытание статической нагрузкой свай в количестве 5 штук, которое показало, что из 5 свай нагрузку (113 тонн) понесла только одна.

В секциях 6-7:

- завершены работы по сваям, ростверкам;
- завершены работы по устройству монолитных балок и перекрытий цокольного этажа;
- завершены работы по устройству монолитных подпорных стен выступающей части цоколя;
- завершены работы по устройству кирпичной кладки 1 и 2-го этажа (в секции 7);

Прочие работы:

- в районе секций 1-3 завершены работы по прокладке дренажа вокруг дома.
- завершены работы по установке 2-х башенных кранов.
- завершены работы по врезке К2.

На стадии подготовки следующие работы / мероприятия:

В секциях 1-3:

- работы по устройству плитки и перегородок на балконах.

В секциях 4-5:

- работы по массовому устройству свайного основания в секциях 4-5;
- работы по статическому испытанию грунтов вновь изготовленными сваями.

В секциях 6-7:

- работы по устройству монолитного перекрытия 1-го этажа (в секции 6);
- работы по устройству перекрытия третьего этажа (в секции 7).

Прочие работы:

- работы по устройству наружных сетей газоснабжения.
- врезка сети В1.

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

По графику выполнения работ: в настоящее время есть отставание, которое обусловлено:

- обнаружившимся несоответствием проекту и строительным нормам ранее возведенных монолитных конструкций секции 4-5;
- длительностью принятия решений и разработки проектной документации по соответствию (п. 8.13 СП 24.13330.2011) существующих (включенных в работу) и вновь возводимых свай;
- возникшими проблемами и дополнительными работами при обнаружении бесхозного ливневого действующего коллектора диаметром 1000 мм.

Данное отставание компенсируется выполнением работ, которые должны были быть завершены в сентябре-октябре 2021 года (строительство наружных сетей газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, дренажа, устройство КНС и ЛОС).

По состоянию на последнюю отчетную дату общая степень готовности конструктивных элементов объекта – 55-58 %.

При производстве работ обнаружен **железобетонный коллектор ливневой канализации диаметром 1000 мм**, проходящий сквозь пятно застройки 4-5 секций здания.

Указанный коллектор является не учтенным, отсутствует на архивных и актуальных геодезических съемках, в Дежурном плане г. Калининграда. По информации МБУ «Гидротехник» коллектор на балансе учреждения не состоит.

Характер прохождения коллектора по земельному участку и выполненных недобросовестным застройщиком работ в 2010-2015 годах (2 сваи были выполнены сквозь коллектор и ½ высоты коллектора, в местах забивки свай, была заполнена бетоном), дают основания подозревать, что представители недобросовестного застройщика и производителей работ не могли не знать о наличии коллектора на земельном участке, а также обязанности его постановки на учет, проведения мероприятий по его выносу из-под пятна застройки или отключению.

Об обнаружении коллектора Фондом уведомлены МБУ «Гидротехник» и Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации г. Калининграда.

С целью принятия решения в Правительстве Калининградской области 27.05.2021 под руководством Председателя Правительства Калининградской области Рольбинова А.С. проведено совещание, на основании которого подписан протокол о реализации мероприятий для продолжения строительства объекта.

В рамках данного протокола Фондом исполнены все пункты:

2.1. Подготовить и направить в комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» документы для постановки на государственный кадастровый учет части коллектора в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:131932:8 и до ближайших колодцев за границами данного земельного участка, информацию о размещении выявленных ливневых колодцев.

Срок – 04.06.2021

Ответственные: Фонд «Жилищное и социальное строительство Калининградской области».

Контроль: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства (Черномаз С.В.).

ИСПОЛНЕНО (21.06.2021 Фондом направлен техплан и топосъемка коллектора для постановки на кадастровый учет)

2.4. Направить в МБУ «Гидротехник» съемку участка коллектора (500 м) и заявление на получение технических условий (задания) на выполнение мероприятий по коллектору без его выноса из-под пятна застройки, необходимых для продолжения строительства и ввода в эксплуатацию Объекта в соответствии с действующим законодательством.

Срок – 04.06.2021

Ответственные: Фонд «Жилищное и социальное строительство Калининградской области».

Контроль: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства (Черномаз С.В.).

ИСПОЛНЕНО (02.06.2021 Фондом направлена топосъемка коллектора, 31.05.2021 Фондом направлен запрос на выдачу ТУ; 03.06.2021 МБУ КО «Гидротехник» выдал ТУ)

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 не вступило в законную силу.

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. Назначена к рассмотрению на 07.07.2021.

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». Данные о новом председателе внесены в ЕГРЮЛ. Пайщиком ЖСК «Гагаринский» подан иск об обжаловании решения Правления Кооператива о выборах председателя Правления. В удовлетворении данного заявления отказано. Истцами подана апелляционная жалоба. Назначена к рассмотрению на 13.07.2021.

5. Проведено заседание правления кооператива в новом составе, на котором одобрено подписание инвестиционного договора вновь избранным председателем Правления. Инвестиционный договор подписан 10.09.2020 года.

6. 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.

7. Проведение очередного ежегодного собрания пайщиков ЖСК «Гагаринский», назначенное на 20.06.2021, не состоялось по причине отсутствия кворума. Кооперативом готовятся материалы для проведения собрания в очно-заочной форме.

8. 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.

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:

- ведутся работы по кирпичной кладке стен парапетов и устройству кровли - исполнено 90 %, срок завершения 15.07.2021;
- ведется установка изделий ПВХ с седьмого - восьмой этажи - исполнено 90 %, срок завершения 10.07.2021;
- ведутся работы по прокладке кабельно-проводниковой продукции в квартирах с первого по седьмой этажи- исполнено 60 %, срок завершения 30.08.2021;
- ведутся работы по прокладке внутренних санитарно-технических систем и монтаж радиаторов отопления с первого по восьмой этажи- исполнено 25 %, срок завершения 30.08.2021;
- ведутся работы по устройству фасада- исполнено 10 %, срок завершения 30.09.2021.

Жилой дом № 2 по ГП:

- ведутся работы по кирпичной кладке стен восьмого этажа и парапетов- исполнено 85 %, срок завершения 01.08.2021;
- ведется установка изделий ПВХ с четвертого по восьмой этажи- исполнено 80 %, срок завершения 30.07.2021;
- ведутся работы по прокладке кабельно-проводниковой продукции в квартирах с первого по шестой этажи- исполнено 15 %, срок завершения 30.09.2021;
- ведутся работы по устройству фасада- исполнено 5 %, срок завершения 30.10.2021.

Жилые дома №1 и 2 по ГП

- ведутся работы по прокладке внутриплощадочных сетей дренажа (Д1) и сетей ливневой канализации (К2) - исполнено 10 %, срок завершения 30.10.2021.

Завершено выполнение следующих работ / мероприятий:

Жилой дом № 1 и № 2 по ГП завершены работы по устройству фундаментов и стен цокольного этажа, кирпичной кладке стен первых - восьмых этажей.

Завершены работы по установке пяти башенных кранов на двух домах.

Завершена основная часть магистрального трубопровода сетей В1, К1, и К2.

На стадии подготовки следующие работы / мероприятия:

Работы по кирпичной кладке наружных и внутренних стен, а также монтаж плит перекрытия и монолитных участков последующих этажей и парапетов.

Установка изделий ПВХ последующих этажей. Жилой дом № 1,2 по ГП.

Подготовка материалов для устройства стропильной системы кровли.

Установка входных дверей в квартиры.

Закуп оборудования : лифтов, котлов газовых, водомерных узлов

Реконструкция наружных сетей К2 за пределами строительной площадки по переулку Арсенальному.

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 – 64 % (дом № 1 по ГП) и 62 % (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 позволяет сомнительным участникам строительства, пропустившим срок на включение в реестр, заявить свои требования и может привести к неконтролируемому увеличению числа пострадавших участников долевого строительства по всем проблемным объектам, что значительно увеличит нагрузку на Программу и потребует дополнительных средств.

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.

С большей частью дольщиков подписаны итоговые акты приема-передачи квартир, которые, в свою очередь, переданы самостоятельно дольщиками в Росреестр для регистрации прав собственности.

Двумя кредиторами ООО «Регион-Сервис» подана апелляционная жалоба на определение Арбитражного суда от 13.11.2020, в связи с чем в половине случаев регистрация права собственности дольщиков на квартиры была приостановлена Росреестром (ввиду сложившейся противоречивой практики толкования Росреестром определения суда) до рассмотрения апелляционной жалобы и вступления в силу определения Арбитражного суда от 13.11.2020. В настоящее время регистрация прав собственности Росреестром возобновлена.

Почти со всеми дольщиками подписаны итоговые акты приема-передачи квартир, которые самостоятельно дольщиками в Росреестр для регистрации прав собственности.

Всего по объекту числились пострадавшими 110 участников долевого строительства, в том числе 21 человек – двойники.

Всем участникам строительства, кроме одного, меры поддержки оказаны: 21 человеку выплачены денежные компенсации, 88 переданы квартиры.

Единственный оставшийся дольщик – Книга Екатерина Александровна, является родственницей Шашкова Ю.А., учредителя двух компаний ООО «Строймаш», ООО «Барс», которые были подрядчиками на объекте ООО «Регион-Сервис» и являются кредиторами по текущим платежам. С определением суда о передаче квартир дольщикам данные кредиторы были не согласны и именно они обжаловали определение суда в апелляционной инстанции.

Книга Е.А. на общение не идет, общается исключительно через представителя Шашкова Ю.А. Долг по оплате по ДДУ 38 750 рублей до настоящего времени не погашен, что препятствует передаче конкурсным управляющим квартиры. Дольщику официально уведомления о необходимости приемки квартиры.

Предварительно достигнута договоренность, что долг будет погашен и квартира будет принята.

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.

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 рассматривается иск о признании права собственности ООО «Альфастрой» на долю в праве общей долевой

собственности.

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» продлеваются на неопределенное время.

4. Арбитражным управляющим Булатовым А. выражено согласие на проведение процедуры конкурсного производства ООО «Альфастрой». Судебное заседание по вопросу назначения нового конкурсного управляющего назначено на 28.06.2021.

5. Нотариусом завершено подписание договоров купли-продажи доли с долевыми собственниками, выразившими соответствующее согласие.

6. Объект на кадастровый учет поставлен.

7. В настоящее время производятся процедуры поэтапного подписания и регистрации в Росреестре договоров цессии на квартиры пострадавших дольщиков от Фонда гражданам. Процедура подписания договоров цессии производится одновременно с подписанием актов передачи квартир от застройщика.

8. Церемония торжественного вручения ключей первой части дольщиков при участии Губернатора Калининградской области А.А.Алиханова состоялась 19.11.2020.

9. Всего по объекту числились пострадавшими 53 граждан - участников долевого строительства (59 договоров долевого участия), из них 39 участников оформили право собственности на долю в объекте не завершенного строительства, 17 участников включились в реестр кредиторов на передачу жилых помещений, 2 участника включены в реестр денежных требований, 1 участник свои права через суд не подтвердил.

На сегодня меры поддержки оказаны: 46 человек, из них 44 человек предоставлены квартиры в ЖК «Юго-Восток», 1 человек выплачены денежные компенсации, с 13 человек еще работа не завершена по причине несогласия дольщиков получать квартиры в новом доме ЖК «Юго-Восток», 1 человек не подтвердил свои права через суд (не включен в реестр требований на жилые помещения или реестр денежных требований).

Всем несогласным дольщикам Фонд неоднократно предлагал различные альтернативы: выплаты денежной компенсации или квартиры в других домах.

По результатам согласительной работы на сегодня 6 человек выразили согласие на предоставление им жилых помещений в ЖК «На Арсенальной» (завершение строительства проблемного объекта ООО «Ганза-Сервис», 1 человек подписал официальный отказ от предоставления какой-либо меры поддержки, за исключением предоставления квартиры непосредственно в проблемной объекте ООО «Альфастрой», еще 6 человек отказываются совершать юридически значимые действия по выбору альтернативных вариантов.

По отношению к оставшимся несогласным дольщикам Фонд считает предложенные основную и альтернативные меры поддержки исчерпывающими, учитывающими баланс интересов всех сторон, а позицию несогласных дольщиков деструктивной. Всем несогласным дольщикам Фонд предложил в таком случае обратиться за разрешением спора в суд.