

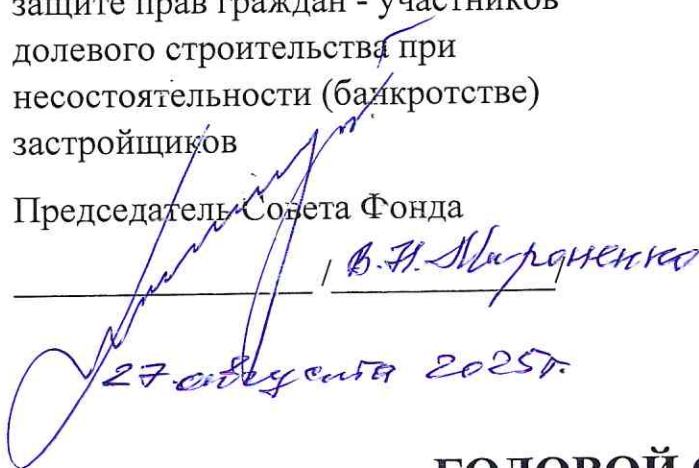
**Фонд Хабаровского края по защите прав
граждан – участников долевого
строительства при несостоятельности
(банкротстве) застройщиков**

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


27 августа 2025г.

**ГODOVOЙ ОТЧЕТ
О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФОНДА ХАБАРОВСКОГО КРАЯ
ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ
НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВЕ)
ЗАСТРОЙЩИКОВ
ЗА 2024 ГОД**

Хабаровск
2025

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	14
5	Финансовое обеспечение мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов	19

ПРИЛОЖЕНИЕ:

- Отчет о расходах источником финансирования которых является субсидия (Отчет об использовании субсидии) за 2024 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 № 7-ФЗ "О некоммерческих организациях", статьей 21.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 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 № 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. Запись о Фонде внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 25.11.2019 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 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 № 7-ФЗ "О некоммерческих организациях", Федеральным законом от 30.12.2004 № 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 № 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 31.12.2024 - 14 человек.

Для осуществления безналичных платежей в 2024 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 № 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 № 193, в которое позднее вносились изменения. Действующий состав Совета Фонда утвержден

распоряжением министерства строительства края от 10.07.2023г. № 95-р. В 2024 году проведено четыре заседания 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 № 193, в которое позднее вносились изменения. Действующий состав Попечительского совета утвержден распоряжением министерства строительства края от 10.07.2023г. № 95-р. В 2024 году состоялось четыре заседания 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 № 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 публично-правовой компании "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 № 1192.

Решением Попечительского совета от 28.11.2023 (Протокол № 4) утвержден План деятельности Фонда на 2024 год.

Приоритетным направлением работы Фонда в 2024 году являлись объекты застройщиков ООО "Диалог" (два жилых дома по ул. Салтыкова-Щедрина, 1 и жилой дом в районе ул. Кавказской), ООО "Лидер" (жилой дом по ул. Ленинградской) (все в г. Хабаровске).

По объектам ООО "Диалог" Фондом организована работа по приведению в соответствие реестра требований участников долевого строительства, полученного от 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 2024 году Фондом осуществлялась реализация соответствующих мероприятий:

- взаимодействие с органами исполнительной власти края и прокуратуры, муниципальных образований, конкурсными управляющими ООО "Диалог", ООО "Лидер", ООО "Технический заказчик Фонда развития территорий", подрядчиками, проектными, ресурсоснабжающими и иными организациями;
- взаимодействие с публично-правовой компанией "Фонд развития территорий" по исполнению соглашения о финансировании завершения строительства объектов ООО "Диалог", объектов их инфраструктуры;
- организация комплекса мероприятий, для осуществления достройки "проблемных" объектов ООО "Диалог" и ООО "Лидер";
- участие в делах о несостоятельности (банкротстве) застройщика, по вопросам рассмотрения заявлений бывших залоговых кредиторов о выплате Фондом компенсации в соответствии с постановлением Конституционного

суда № 34-П, а также участников строительства с требованием о включении в РТУС по передаче жилого помещения; по вопросам разрешения разногласий участников строительства, включенных в реестр кредиторов после решения Наблюдательного совета публично-правовой компании "Фонд развития территорий" о финансировании достройки объекта, с целью передачи жилых помещений; участие в рассмотрении заявлений, жалоб.

- восстановление погашенных записей в ЕГРН участников строительства, включенных судом в реестр после принятия решения Наблюдательного совета публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и на основании решения суда;

- сбор и истребование информации и документов, участие в совещаниях и рабочих группах различного уровня с выработкой решений, а также необходимый документооборот для организации строительства объектов;

- согласование с публично-правовой компанией "Фонд развития территорий" передачи помещений каждому из участников строительства по объектам ООО "Диалог" (два жилых дома по ул. Салтыкова-Щедрина, 1 на 295 квартир и на 550 квартир и жилой дом в районе ул. Кавказской на 188 квартир);

- организация работы и подготовка документов по передаче объектов долевого строительства участникам долевого строительства, а именно: подготовка уведомлений участникам строительства о завершении строительства объекта, а также требований о необходимости оплаты разницы площадей; графика осмотра квартир, работа по определению разницы между договорной и фактической площадью помещений; работа по уточнению адресов и телефонов участников долевого строительства;

- организация и участие в совещаниях, личных приемах членов жилищно-строительного кооператива "Утес", а также рассмотрение обращений участников кооператива, участие в судебных процессах по иску инициативной группы ЖСК "Утес" об обязании Фонда достроить объект;

- 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.

Деятельность Фонда в 2024 году привела к следующим практическим результатам:

1. По объекту "Бизнес-центр с группой жилых домов по ул. Кавказской и набережной реки Амур". II этап строительства. Жилой дом по ГП7 с пристроенной автостоянкой" (ID объекта в ЕРПО р-33751)

- в течении всего 2024 года совместно с обособленным подразделением "Хабаровск" ООО "Технический заказчик Фонда развития территорий" производился контроль выполнения генеральным подрядчиком строительно-монтажных работ по завершению строительства объекта, и взаимодействие с проектной организацией ООО "Донгис" в части устранения в рамках гарантийных обязательств замечаний к проектно-сметной документации, выявленных непосредственно в ходе строительства.

В целях оперативного разрешения возникающих проблемных вопросов на строительной площадке еженедельно проводились производственные совещания с представителями подрядных организаций, проектным институтом, поставщиками и ресурсоснабжающими организациями;

- проектной организацией АО "Донгис" в рамках гарантийных обязательств выполнена корректировка проектной документации, в части устройства в лифтовых холлах (зонах безопасности МГН) систем приточной противодымной вентиляции и селекторной связи с диспетчерской. Получено положительное заключение КГБУ "Госэкспертиза Хабаровского края" от 31.05.2024 № 0008-2024 по результатам оценки соответствия в рамках экспертного сопровождения проектной документации;

- получены справки о выполнении технических условий и акты об осуществлении технологического присоединения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения. Выполнена техническая инвентаризация, замеры физических факторов, получено экспертное заключение ФГБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в Хабаровском крае" по оценке результатов лабораторных исследований, измерений. Проведен пожарный аудит объекта. Подготовлена прочая сдаточная документация в соответствии с требованиями приказа комитета государственного строительного надзора Правительства Хабаровского края от 12.08.2022 № 45 и статьи 55 ГрК РФ;

- получено заключение комитета государственного строительного надзора Правительства Хабаровского края о соответствии построенного объекта капитального строительства (1 этап строительства – жилая часть) требованиям проектной документации от 27.06.2024 № 1035-24;

- администрацией города Хабаровска в лице департамента архитектуры, строительства и землепользования выдано разрешение на ввод объекта (1 этап строительства – жилая часть) в эксплуатацию от 28.06.2024 № 27-23-31-2024. Объект исключен из Единого реестра проблемных объектов;

- 01.07.2024 в соответствии с требованиями ч. 14 ст. 161 ЖК РФ заключен договор управления многоквартирным домом на три месяца с управляющей организацией ООО "УК "Дальний Восток-СГ";

- 03.07.2024 осуществлена постановка многоквартирного жилого дома на государственный кадастровый учет в Росреестре;

- участникам долевого строительства (жилых помещений) вручены уведомления о готовности объектов долевого строительства к передаче, с

10.07.2024 организована передача ключей. На конец 2024 года по акту приема-передачи дольщикам передана 161 квартира из 188 построенных (в том числе 7 квартир не продано, по 2 квартирам дольщики включаются по суду в РТУС);

- получено заключение комитета государственного строительного надзора Правительства Хабаровского края о соответствии построенного объекта капитального строительства (2 этап строительства – офисная часть, благоустройство территории) требованиям проектной документации от 24.12.2024 № 1079-24;

- администрацией города Хабаровска в лице департамента архитектуры, строительства и землепользования выдано разрешение на ввод объекта (2 этап строительства – офисная часть, благоустройство территории) в эксплуатацию от 25.12.2024 № 27-23-79-2024;

- по жилому дому по ул. Набережная, д. 29 в г. Хабаровске для дальнейшей реализации зарегистрированы права собственности за Фондом и проведена оценка квартир, договоры участия в долевом строительстве на которые, были оформлены ООО "Диалог" с юридическими лицами и находившимися под запретом регистрационных действий.

2. По объекту "Жилой комплекс по ул. Салтыкова-Щедрина, 1 в Северном округе г. Хабаровска". 1 этап строительства (1-я очередь)" (3-х секционный жилой дом, ID объекта в ЕРПО р-114497), (2-х секционный жилой дом, ID объекта в ЕРПО р-114499)

- в течении всего 2024 года совместно с обособленным подразделением "Хабаровск" ООО "Технический заказчик Фонда развития территорий" производился контроль выполнения генеральным подрядчиком строительно-монтажных работ по завершению строительства объекта, и взаимодействие с проектной организацией ООО "ДВПИ" в части устранения в рамках гарантийных обязательств замечаний к проектно-сметной документации, выявленных непосредственно в ходе строительства.

В целях оперативного разрешения возникающих проблемных вопросов на строительной площадке дважды в неделю проводились производственные совещания с представителями подрядных организаций, проектным институтом, поставщиками и ресурсоснабжающими организациями;

- учитывая повышенную строительную готовность 2-х секционного жилого дома выполнена корректировка проектной документации для выделения в отдельный этап для независимого ввода объекта в эксплуатацию, 26.08.2024 соответствующие изменения внесены в разрешение на строительство объекта от 16.05.2014 № RU 27301000-130/14.

- в связи с выявленной в процессе строительства необходимостью выполнения дополнительных работ 22.11.2024 ООО "Технический заказчик Фонда развития территорий" заключено дополнительное соглашение к договору СМР с генеральным подрядчиком о продлении сроков строительства 3-х секционного жилого дома до 31.05.2025 включительно.

08.11.2024 внесены соответствующие изменения в разрешение на строительство объекта от 16.05.2014 № RU 27301000-130/14 о продлении срока действия разрешения до 30.06.2025

По состоянию на 30.12.2024 общая строительная готовность 3-х секционного жилого дома (включая подземную автостоянку на 122 машино-места и наружные сети) составила 76%;

- в отношении 2-х секционного жилого дома получены справки о выполнении технических условий и акты об осуществлении технологического присоединения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения. Выполнена техническая инвентаризация, замеры физических факторов, получено экспертное заключение ФГБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в Хабаровском крае" по оценке результатов лабораторных исследований, измерений. Проведен пожарный аудит объекта. Подготовлена прочая сдаточная документация в соответствии с требованиями приказа комитета государственного строительного надзора Правительства Хабаровского края от 12.08.2022 № 45 и статьи 55 ГрК РФ;

- получено заключение комитета государственного строительного надзора Правительства Хабаровского края о соответствии построенного объекта капитального строительства (2 этап строительства – 2-х секционный жилой дом) требованиям проектной документации от 18.11.2024 № 1061-24;

- администрацией города Хабаровска в лице департамента архитектуры, строительства и землепользования выдано разрешение на ввод объекта (1 этап строительства – жилая часть) в эксплуатацию от 19.11.2024 № 27-23-65-2024. Объект исключен из Единого реестра проблемных объектов;

- 20.11.2024 в соответствии с требованиями ч. 14 ст. 161 ЖК РФ заключен договор управления многоквартирным домом на три месяца с управляющей организацией ООО "Строитель";

- 22.11.2024 осуществлена постановка многоквартирного жилого дома на государственный кадастровый учет в Росреестре;

- участникам долевого строительства вручены уведомления о готовности объектов долевого строительства к передаче, организована передача ключей. За период с 09.12.2024 по конец 2024 года по акту приема-передачи дольщикам передано 138 квартир из 295 построенных (в том числе 2 квартиры не продано). На ежедневной основе контролировалось устранение генеральным подрядчиком замечаний участников долевого строительства.

- с целью информирования граждан участников долевого строительства о ходе достройки обоих домов по ул. Салтыкова-Щедрина на официальном сайте Фонда <https://fondkhv.ru/> еженедельно размещалась соответствующая информация и фотоматериалы.

- по двум жилым домам подписаны и зарегистрированы в Росреестре 73 договора долевого участия на общую сумму 335 874,0 тыс. рублей (включая 7 договоров долевого участия на машино-места).

За отчетный период проведена переоценка рыночной стоимости свободных квартир и машино-мест в феврале и августе 2024 года в 3-х секционном доме.

В целях увеличения спроса и реализации свободных помещений Фондом края были проведены рекламные акции строящихся объектов в т.ч. в 2024г. были размещены рекламные баннера, реклама на радиостанции "Дорожное

радио", видеоролик на телевидении и видео-реклама на двух плазменных конструкциях. На сайте Фонда работает раздел "Продажи" с возможностью выбрать и забронировать свободное помещение. Обновление информации о свободных помещениях проводится на регулярной основе.

В целях информирования потенциальных клиентов о возможности приобретения квартир с использованием ипотечных программ Фондом на сайте ДомКлик с интеграцией Дом.РФ (онлайн-сервис для поиска, продажи, покупки и аренды жилой и коммерческой недвижимости, а также оформления и сопровождения ипотеки Сбербанк) полностью загружены планировки и регулярно актуализируются сведения о свободных помещениях по двум жилым домам по ул. Салтыкова-Щедрина. Также для предоставления покупателям возможности приобретения машино-мест с использованием кредитных средств по базовым ставкам 15.03.2024 в ПАО "Сбербанк" дополнительно получена аккредитация паркинга по ул. Салтыкова-Щедрина, 1.

На постоянной основе заполняются сведения о ходе реализации в программе Риелтор365 публично-правовой компании "Фонд развития территорий". Постоянно ведется работа с потенциальными клиентами по приобретению квартир и машино-мест в порядке долевого участия в строительстве, как при личном присутствии, так и по телефону.

3. По объекту "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 объекта в ЕРПО р-6668)

- по результатам проведенного анализа имеющейся проектной документации, ГПЗУ и визуального осмотра объекта с применением геодезического оборудования проектным институтом КГБУ "Проектно-строительный институт Хабаровского края" при участии Фонда выявлено несоответствие между проектом и фактической застройкой объекта.

В частности, строящаяся подземная парковка вышла за границы отведенного земельного участка и имеет большее количество этажей, чем принято проектом, в связи с чем отсутствует возможность выполнить проектную разворотную площадку для автомобилей.

Кроме того, по результатам выполненных расчетов потребности в детских и физкультурных площадках, парковках постоянного и временного типа определена недостаточность площади земельного участка с кадастровым номером 27:23:0030207:1879 (4 494 м²) для размещения требуемого (нормируемого) количества парковочных мест, придомовых площадок благоустройства и обеспечения пожарного проезда;

- выполнено обследование технического состояния объекта незавершенного строительства, инженерно-геодезические, инженерно-геологические, инженерно-гидрометеорологические и инженерно-экологические изыскания. Получено положительное заключение экспертизы результатов инженерных изысканий от 25.09.2024 № 27-2-1-1-056306-2024;

- при содействии Фонда в собственность застройщика-банкрота ООО "Лидер" возвращены смежные земельные участки с кадастровым номером 27:23:0030207:1880 (5 775 м²) и 27:23:0030207:1607 (108 м²);

- получено согласие департамента архитектуры, строительства и землепользования администрации города о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 27:23:0030207:1443 (52 м²) для нужд завершения строительства объекта, путем объединения со смежными земельными участками ООО "Лидер" через процедуру подготовки документации по планировке территории;

- разработан проект межевания территории для объединения земельных участков с кадастровыми номерами 27:23:0030207:1879, 27:23:0030207:1880, 27:23:0030207:1607 и 27:23:0030207:1443 для нужд завершения строительства объекта, 17.07.2024 состоялись публичные слушания по проекту планировки территории (проект межевания);

- 09.08.2024 опубликовано постановление администрации города об утверждении проекта планировки территории (проект межевания) в границах ул. Карла-Маркса – ул. Ленинградской – пер. Владивостокского – проектируемой улицы в Центральном районе города Хабаровска;

- 01.10.2024 получено согласие администрации города Хабаровска на перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 27:23:0030207:1607, 27:23:0030207:1879, 27:23:0030207:1880, находящимися в частной собственности общества с ограниченной ответственностью "Лидер", земельного участка с кадастровым номером 27:23:0030207:1443, находящимся в собственности городского округа «Город Хабаровск», и земель, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;

- 22.10.2024 объединенный земельный участок, общей площадью 10520 м², поставлен на государственный кадастровый учет в Росреестре (присвоен кадастровый номер 27:23:0030207:1902);

- 23.10.2024 департаментом архитектуры, строительства и землепользования администрации города выдан ГПЗУ;

- 26.10.2024 получены технические условия АО "Хабаровская Горэлектросеть" на технологическое присоединение к электрическим сетям;

- 27.11.2024 актуализированы технические условия АО "Газпром газораспределение Дальний Восток" на подключение (технологическое присоединение) объекта к сетям газораспределения;

- при содействии Фонда получены согласия 8 (восьми) банков на перераспределение земельного участка с кадастровым номером 27:23:0030207:1879, в соответствии с п. 13 ст. 39.29 Земельного кодекса Российской Федерации. Конкурсным управляющим ООО "Лидер" 18.12.2024 проведено собрание кредиторов (участников долевого строительства) по вопросам заключения договоров технологического присоединения и продолжения строительства объекта;

- 20.12.2024 между ООО "Лидер" и департаментом муниципальной собственности администрации города подписано соглашение № 1573 о

перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности;

- 25.25.2014 зарегистрировано право собственности ООО "Лидер" на вновь образованный земельный участок с кадастровым номером 27:23:0030207:1902;

- 26.12.2024 получены актуализированные технические условия МУП г. Хабаровска "Водоканал" подключения (технологического присоединения) к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения, с учетом возросшей нагрузки;

- проектным институтом разработана проектная документация в объеме согласно Постановлению Правительства РФ от 16.02.2008 № 87, начата экспертиза разработанной проектной документации по объекту.



4. Текущая финансово-хозяйственная деятельность Фонда

Для осуществления возложенных на Фонд 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 на 2024 год, финансовый план доходов и расходов (бюджет) Фонда на 2024 год, смета административно-хозяйственных расходов Фонда на 2024 год и штатное расписание на 2024 год.

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

В 2023 году между Фондом и министерством строительства Хабаровского края заключено Соглашение от 27.12.2023 № 22 о предоставлении из краевого бюджета Субсидии, в соответствии с лимитами бюджетных обязательств, доведенных главному распорядителю средств краевого бюджета в размере 34 245,75 тыс. рублей. Дополнительным соглашением к указанному документу сумма предоставленной Фонду субсидии увеличена до 42 922,09 тыс. рублей. Фактически денежные средства в виде Субсидии из краевого бюджета получены Фондом края в 2024 году в согласованные сроки в полном объеме.

Кроме того, по итогам рассмотрения отчета Фонда об использовании средств Субсидии из краевого бюджета за предшествующий год министерство строительства края приняло решение о наличии потребности в остатке денежных средств в сумме 70 898,81 тыс. рублей и их переносе на 2024 год.

Расходование денежных средств на обеспечение деятельности Фонда производилось в соответствии со Сметой административно-хозяйственных расходов. Поступившая субсидия израсходована Фондом на оплату труда

сотрудников, оплату налогов и страховых взносов от фонда оплаты труда, 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 2024 год составила 44 815,29 тыс. рублей.

Итоговое исполнение Сметы административно-хозяйственных расходов Фонда края за 2024 год представлено в таблице № 1.

Расшифровка
административно-хозяйственных расходов
Фонда края за 2024 год

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	26 379,67	26 379,67	0,00	100,00%
2	Страховые взносы от фонда оплаты труда	7 868,73	7 727,11	-141,62	98,2%
3	Оплата услуг по содержанию помещения	1 509,09	1 509,09	0,00	100,00%
4	Оплата услуг связи	295,76	188,19	-107,57	63,63%
5	Приобретение материальных запасов	239,0	239,0	0,00	100%
6	Приобретение ОС	0,0	0,0	0,00	0,00%
7	Прочие расходы	77 528,65	8 772 23	-68 756,42	11,31%
	ИТОГО	113 820,90	44 815,29	-69 005,61	39,37%

Структура расходов Фонда в 2024 году отображена на рисунке 1.

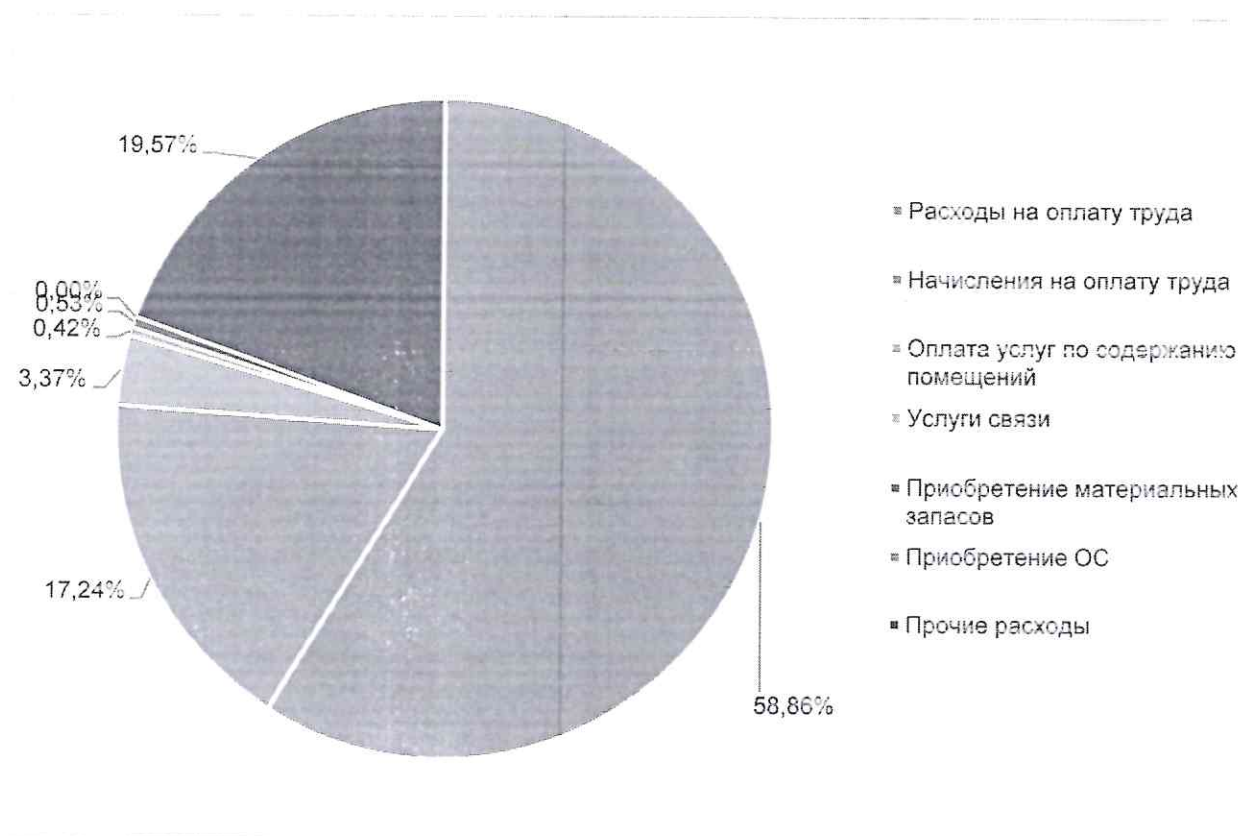


Рисунок 1. Структура расходов Фонда края за 2024 год

По итогам 2024 года Субсидия, предоставленная по Соглашению от 27.12.2022 г. № 22, фактически освоена на 39,37%. Фактически неосвоенная часть Субсидии — это перенос остатков Субсидии с 2023 года на 2024 год. 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 незавершённого 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.

В связи с неисполнением подрядчиком договорных обязательств 26.07.2024 Фондом в одностороннем внесудебном порядке расторгнут договор на выполнение проектно-изыскательских работ от 08.08.2022 № 40.

Руководствуясь п. 7.2 Соглашения от 06.07.2022 № 1/07, заключенного между Фондом 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" подписан Итоговый акт сдачи-приемки работ, согласно которому обязательства Сторон по Соглашению считаются выполненными.

На состоявшемся 26.08.2024 собрании 36 участвовавшими членами ЖСК "Утес" единогласно принято решение об отзыве ранее направленного в адрес публично-правовой компании "Фонд развития территорий" решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объекта и направлении нового заявления о смене механизма восстановления прав граждан, пострадавших при строительстве объекта, на выплату возмещения.

Обращение о выплате возмещения гражданам, являющихся членами кооператива, с необходимым пакетом документов направлено ЖСК "Утес" в адрес публично-правовой компании "Фонд развития территорий" 09.10.2024.

Также 14.04.2025 в адрес публично-правовой компании "Фонд развития территорий" направлено соответствующее ходатайство Губернатора

Хабаровского края о смене механизма восстановления прав граждан, пострадавших при строительстве объекта.

28.07.2025 Наблюдательным советом публично-правовой компании "Фонд развития территорий" принято решение о выплате возмещения гражданам - участникам строительства/долевого строительства, в отношении объекта застройщика ЖСК "Утес", расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, Центральный р-н, ул. Фрунзе.

Сумма неиспользованного остатка по данной статье расходов составила 13 860,0 тыс. рублей. В 2025 году на основании письма министерства строительства Хабаровского края от 26.02.2025 № 01.1-3-1697 данные денежные средства возвращены в бюджет Хабаровского края.

2. Протоколом заседания членов Попечительского совета от 28.12.2023 № 5 было принято решение о передаче функций застройщика Фонду, связанных с организацией работ по проведению комплексного обследования технического состояния, инженерных изысканий и разработке проектной и рабочей документации, прохождению государственной экспертизы по объекту незавершенного строительства "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 объекта в ЕРПО р-6668), расположенного по адресу: г. Хабаровск, ул. Ленинградская, д. 27.

Для выполнения данного поручения дополнительным соглашением сумма ранее предоставленной субсидии была увеличена на 56 344,49 тыс. рублей. Фондом заключен договор с КГБУ "Проектно-строительный институт Хабаровского края" на проведение инженерных изысканий, разработку (корректировку) проектной и рабочей документации по объекту незавершенного строительства.

Планируемый срок выполнения проектно-изыскательских работ по условиям договора до 31.10.2024, однако в связи с выявленным непосредственно в процессе выполнения работ несоответствием между изначальным проектом и фактической застройкой объекта, а также острой нехваткой площади земельного участка с кадастровым номером 27:23:0030207:1879 (4 494 м²) для размещения требуемого (нормируемого) количества парковочных мест, придомовых площадок благоустройства и обеспечения пожарного проезда из-за чего прохождение экспертизы не представлялось возможным, сроки выполнения работ по разработке документации и прохождению экспертизы по независящим от Фонда и проектного института причинам были продлены до 31.03.2025.

В 2024 году оплачено выполнение только первого этапа работ по инженерным изысканиям и техническому обследованию объекта незавершенного строительства на сумму 4 353,6 тыс. рублей (акт-приемки работ подписан 03.10.2024). Получено положительное заключение экспертизы результатов инженерных изысканий от 25.09.2024 № 27-2-1-1-056306-2024.

Распоряжением министерства строительства Хабаровского края от 17.02.2025 № 18-р. подтверждено наличие потребности по данной статье расходов на 2025 год для оплаты выполненных работ по ранее заключенному договору в сумме 49 961,68 тыс. рублей.

3. Также экономия была достигнута на содержание Фонда всего – 3.253.160,17 рублей, из них. 2.374.320,24 рублей средства под заключенные договоры на содержание МКД (расходы на содержание и коммунальные расходы по введенным в эксплуатацию объектам ГП 7 и 2-х секционному жилому дому по ул. Салтыкова Щедрина), заключенные договоры оценки помещений, и заключенные договоры на проведение рекламных мероприятий).

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

Остаток субсидии, неизрасходованной до 31.12.2024, составил 69 004,0 тыс. рублей. Письмом от 26.02.2025 № 03.1-3-1697 министерство строительства Хабаровского края подтвердило наличие потребности в остатке неиспользованных денежных средств в сумме 50 181,68 тыс. рублей.

Остаток средств Субсидии в сумме 18 822,32 тыс. рублей перечислен в доход бюджета Хабаровского края.



5. Финансовое обеспечение мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов

На основании ранее предоставленных Правительством Хабаровского 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 № 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 2024 году по Соглашению от 22.09.2021 Фонд получил 2 318 041,6 тыс. рублей, в том числе на финансирование мероприятий по завершению строительства:

- многоквартирного жилого дома по ул. Кавказской – ул. Тургенева (ID объекта – р-33751) – 174 793,8 тыс. рублей;

- по ул. Салтыкова-Щедрина, 1 3-х секционный жилой дом (ID объекта – р-114497) – 1 508 498,3 тыс. рублей;

- по ул. Салтыкова-Щедрина, 1 2-х секционный жилой дом (ID объекта – р-114499) – 634 749,52 тыс. рублей.

Указанные средства поступили для осуществления расчетов с контрагентами, в том числе за:

- строительно-монтажные работы – 2 263 824,69 тыс. рублей, из них:

ГП 7 (р-33751) – 164 807,29 тыс. рублей;

СЦК - 3 (р-114497) – 1 479 135,89 тыс. рублей;

СЦК - 2 (р-114499) – 619 881,51 тыс. рублей.

- услуги по строительному контролю – 17 960,75 тыс. рублей из них:

ГП 7 (р-33751) – 5031,72 тыс. рублей;

СЦК - 3 (р-114497) – 5 943,73 тыс. рублей;

СЦК - 2 (р-114499) – 6 985,29 тыс. рублей.

- услуги по технического заказчика – 11 440,19 тыс. рублей из них:

ГП 7 (р-33751) – 843,38 тыс. рублей;

СЦК - 3 (р-114497) – 10 067,26 тыс. рублей;

СЦК - 2 (р-114499) – 529,56 тыс. рублей.

А также:

- изготовление технической документации – 500,0 тыс. рублей;

- технологические присоединения к сетям – 692,4 тыс. рублей;

- банковское сопровождение Сопровождаемых сделок – 22 311,6 тыс. рублей;

- прочие мероприятия по завершению строительства – 1 311,96 тыс. рублей.

Задержек в перечислении поступивших денежных средств контрагентам не допускается.

Итоговые мероприятия по завершению строительства многоквартирных жилых домов и их финансирование будет осуществляться в 2025 году.