



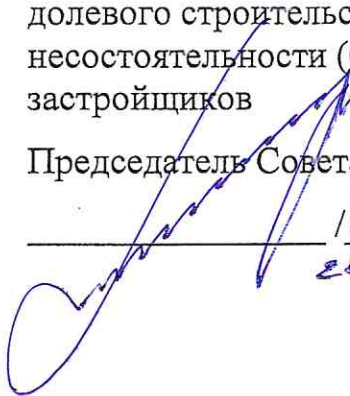
**Фонд Хабаровского края по защите прав
граждан – участников долевого
строительства при несостоятельности
(банкротстве) застройщиков**

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



И.В.Н. Маронченко
28.08.2026г.

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФОНДА ХАБАРОВСКОГО КРАЯ
ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ
НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВЕ)
ЗАСТРОЙЩИКОВ
ЗА 2025 ГОД**

Хабаровск
2026

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	12
5	Финансовое обеспечение мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов	16

ПРИЛОЖЕНИЕ:

- Отчет о расходах источником финансирования которых является субсидия (Отчет об использовании субсидии) за 2025 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.

3) сдача в краткосрочную аренду свободных помещений и иных объектов недвижимого имущества, образованных в результате осуществления мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, объектов инфраструктуры и зарегистрированных в собственность Фонда в установленном законом порядке, до момента реализации такого имущества третьим лицам.

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) выполнение функций технического заказчика при завершении строительства объектов, включенных в единый реестр проблемных объектов, если завершение строительства таких объектов финансируется за счет средств

краевого бюджета без финансирования за счет средств федерального бюджета и (или) денежных средств, предоставляемых публично-правовой компанией "Фонд развития территорий";

8) 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;

9) 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 31.12.2025 – 14,5 человек.

Для осуществления безналичных платежей в 2025 году организация имела один расчетный счет, договор на расчетно-кассовое обслуживание заключен с Дальневосточным банком ПАО Сбербанк, а также 23 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, Попечительский 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 31.07.2025г. № 81-р. В 2025 году проведено 5 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 31.07.2025г. № 81-р. В 2025 году состоялось 5 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. Протоколом Совета Фонда от 12.03.2025г. № 1 согласовано продление полномочий Генерального директора до 31.03.2028г.

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 относится:

- 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 ГПК "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 19.11.2024 (Протокол № 3) утвержден План деятельности Фонда на 2025 год.

Приоритетным направлением работы Фонда в 2025 году являлось завершение строительства и передача объектов дольщикам застройщика ООО «Диалог» (два многоквартирных жилых дома по ул. Салтыкова-Щедрина, д. 1, и один дом в районе ул. Кавказской), а также реализация комплекса подготовительных и организационно-правовых мероприятий, направленных на начало строительно-монтажных работ по достройке объекта застройщика ООО «Лидер» (многоквартирный жилой дом по ул. Ленинградской). Все объекты расположены в г. Хабаровске.

По объектам ООО «Диалог» Фондом проведена работа по актуализации реестра требований участников долевого строительства (РТУС), полученного от конкурсного управляющего, и сверке документов-оснований для включения в него требований. Также организовано уточнение контактных данных (адресов и телефонов) дольщиков.

В целях достижения уставных целей и выполнения Плана деятельности на 2025 год Фондом реализован следующий комплекс мероприятий:

- взаимодействие с органами исполнительной власти края, прокуратурой, администрацией г. Хабаровска, конкурсными управляющими ООО «Диалог» и ООО «Лидер», ООО «Технический заказчик Фонда развития территорий», а также подрядными, проектными и ресурсоснабжающими организациями;
- взаимодействие с публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» (ППК «ФРТ») по исполнению соглашения о финансировании завершения строительства объектов ООО «Диалог» и их инфраструктуры;
- организация комплекса мероприятий, для осуществления достройки "проблемных" объектов ООО "Диалог" и ООО "Лидер";
- участие в делах о банкротстве застройщиков, включая рассмотрение заявлений бывших залоговых кредиторов о выплате компенсации (в соответствии с Постановлением КС РФ № 34-П) и заявлений дольщиков о включении в РТУС, а также урегулирование разногласий с участниками строительства, включенными в реестр требований кредиторов, в целях обеспечения их прав на передачу жилых помещений;
- восстановление погашенных записей в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) в отношении участников строительства, включенных в реестр по решению суда;
- сбор и истребование необходимой документации, участие в рабочих группах и совещаниях различного уровня для выработки управленческих решений и организации строительного процесса;
- согласование с ППК «ФРТ» перечней помещений для передачи дольщикам по объектам ООО «Диалог» (два жилых дома по ул. Салтыкова-Щедрина, д. 1, на 295 и 550 квартир, жилой дом в районе ул. Кавказской на 188 квартир);
- организация работы по передаче объектов: направление уведомлений о готовности к передаче, сверка договорной и фактической площади помещений по результатам технической инвентаризации (с подготовкой уведомлений о доплате или возврате средств), формирование графиков и проведение осмотров совместно с дольщиками и их экспертами, контроль устранения замечаний генподрядчиком в рамках гарантийных обязательств, подписание актов приема-передачи и подача заявлений в Росреестр о государственной регистрации прав собственности в электронном виде;
- реализация свободных жилых и нежилых помещений в объектах ООО «Диалог» путем заключения договоров участия в долевом строительстве и

договоров купли-продажи, а также оказание содействия при регистрации сделок;

- рассмотрение обращений и оказание консультативной поддержки гражданам по вопросам деятельности Фонда;
- организация закупок товаров, работ и услуг для нужд Фонда, заключение договоров и дополнительных соглашений, а также их размещение в Единой информационной системе (ЕИС);
- формирование и представление отчетности, предусмотренной Уставом и законодательством Российской Федерации.

Деятельность Фонда в 2025 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)

- продолжена работа по передаче ключей дольщикам жилых и нежилых помещений, начатая в 2024 году. По состоянию на конец 2025 года по актам приема-передачи передано 179 из 188 построенных квартир и 35 нежилых помещений. Из оставшихся 9 квартир: 6 находились в продаже, в отношении 1 квартиры велся судебный процесс о включении дольщика в РТУС, по 2 квартирам полицией осуществлялись розыскные мероприятия в отношении дольщиков для последующей передачи им жилых помещений через суд;

- продолжен контроль за устранением генеральным подрядчиком в рамках гарантийных обязательств замечаний дольщиков и управляющей организации, выявленных в период эксплуатации объекта;

- по договорам купли-продажи реализована 1 квартира и 2 оставшихся нежилых (коммерческих) помещения на общую сумму 18 706,14 тыс. рублей.

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)

2.1 по 2-х секционному жилому дому, ID объекта в ЕРПО р-114499:

- продолжена работа по передаче ключей дольщикам, начатая в 2024 году. По состоянию на конец 2025 года по актам приема-передачи передано 280 из 295 построенных квартир. Из оставшихся квартир: 2 находились в продаже, в отношении 1 квартиры полицией осуществлялись розыскные мероприятия дольщика для последующей передачи ему жилого помещения через суд;

- продолжен контроль за устранением генеральным подрядчиком в рамках гарантийных обязательств замечаний дольщиков и управляющей организации, выявленных в период эксплуатации объекта.

2.2 по 3-х секционному жилому дому, ID объекта в ЕРПО р-114497:

- в течение 2025 года совместно с обособленным подразделением «Хабаровск» ООО «Технический заказчик Фонда развития территорий» осуществлялся системный контроль за выполнением генеральным подрядчиком строительно-монтажных работ по завершению строительства 3-х

секционного жилого дома на 550 квартир и подземной автостоянки на 122 машиноместа. Проводилось взаимодействие с проектной организацией по устранению замечаний к проектно-сметной документации в рамках гарантийных обязательств, а также регулярные производственные совещания для оперативного решения вопросов на строительной площадке;

- в целях информирования участников долевого строительства о ходе работ на официальном сайте Фонда (<https://fondkhv.ru/>) еженедельно размещались актуальные сведения и фотоматериалы;

- получены справки о выполнении технических условий и акты технологического присоединения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения. Выполнена техническая инвентаризация, замеры физических факторов, проведен пожарный аудит и получено экспертное заключение ФГБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Хабаровском крае» по оценке результатов лабораторных исследований. Сдаточная документация подготовлена в соответствии с требованиями ст. 55 ГрК РФ и приказа комитета государственного строительного надзора Правительства Хабаровского края от 12.08.2022 № 45;

- 30.09.2025 получено заключение комитета государственного строительного надзора Правительства Хабаровского края о соответствии построенного объекта капитального строительства (1 этап строительства – 3-х секционный жилой дом и подземная автостоянка на 122 машиноместа) требованиям проектной документации (№ 1055-25);

- администрацией города Хабаровска в лице департамента архитектуры, строительства и землепользования выдано разрешение на ввод объектов в эксплуатацию от 30.09.2025 № 27-23-49-2025. 3-х секционный жилой дом исключен из Единого реестра проблемных объектов;

- 06.10.2025 в соответствии с требованиями ч. 14 ст. 161 ЖК РФ заключен трехмесячный договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией ООО "УК "Дальний Восток-СГ";

- 09.10.2025 осуществлена постановка многоквартирного жилого дома и подземной автостоянки на государственный кадастровый учет в Росреестре. Объектам присвоены почтовые адреса: жилому дому – Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Салтыкова-Щедрина, д. 1/1а; подземной автостоянке – Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Салтыкова-Щедрина, д. 1/1, строение 1;

- организована передача ключей: в период с 10.11.2025 по 30.12.2025 проведены осмотры 330 квартир, по актам приема-передачи дольщикам передано 223 квартиры из 550 построенных (126 квартир находились в продаже). Ежедневно контролировалось устранение генеральным подрядчиком замечаний участников долевого строительства;

- за отчетный период проведена переоценка рыночной стоимости свободных квартир и машиномест. Всего за год заключено и зарегистрировано в Росреестре 44 договора участия в долевом строительстве (включая 1 договор на машиноместо) на общую сумму 226 072,38 тыс. рублей.

Реализация свободных помещений осуществлялась через сайт Фонда (раздел "Продажи"), портал FarPost и платформу "ДомКлик" (интеграция с ДОМ.РФ) с регулярным обновлением планировок и сведений о доступных объектах. Данные о ходе продаж системно актуализировались в программе "Риелтор 365" ИПК "ФРТ". Велась постоянная консультационная работа с потенциальными клиентами по вопросам приобретения квартир и машиномест.

В целях дальнейшей реализации зарегистрировано право собственности Фонда на непроданные 126 квартир и 114 машиномест.

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" (ИД объекта в ЕРПО р-6668)

- 25.02.2025 с АО "Хабаровская горэлектросеть" заключен договор об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям;

- 28.02.2025 получено положительное заключение экспертизы проектной документации № 27-2-1-2-010757-2025, разработанной в 2024 года по результатам обследования технического состояния объекта незавершенного строительства и актуализации инженерных изысканий (сведения о заключении загружены в Едином государственном реестре заключений).

- 12.03.2025 с МУП г. Хабаровска "Водоканал" заключены договора о подключении (технологическом присоединении) объекта к централизованной системе холодного водоснабжения и системе водоотведения города;

- 06.05.2025 получено положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в части проверки достоверности определения сметной стоимости № 27-1-1-2-024505-2025 (сведения о заключении загружены в Едином государственном реестре заключений), на основании которого определена стоимость завершения строительства объекта;

- с министерством строительства края проработана дорожная карта достройки объекта незавершенного строительства путем смены застройщика;

- 27.08.2025 протоколом № 2 заседания Совета Фонда принято решение согласовать обращение Фонда в Арбитражный суд Хабаровского края для принятия решения о передаче прав застройщика ООО "Лидер";

- 04.09.2025 внесены изменения в разрешение на строительство объекта от 16.09.2016 № 27-23-277-2016 в части продления срока действия и приведения в соответствие с актуализированной проектной документацией;

- 23.09.2025 Фонд обратился в Арбитражный суд Хабаровского края с заявлением о намерении стать приобретателем прав застройщика на земельный участок с кадастровым номером 27:23:0030207:1902, со всеми неотделимыми улучшениями, в том числе объектами незавершенного строительства;

- 15.12.2025 получено согласование проекта выноса сетей существующих кабельных линий 6 кВ и 0,4 кВ из пятна застройки объекта;

- 17.12.2025 протоколом № 4 заседания Совета Фонда принято решение о финансировании мероприятий по завершению строительства объекта.

4. По объекту "Жилой дом с офисными помещениями и подземной автостоянкой по ул. Фрунзе в г. Хабаровске" (ID объекта в ЕРПО р-15922)

- Наблюдательным советом публично-правовой компании "Фонд развития территорий" 28.07.2025 принято решение о финансировании мероприятий, предусмотренных пунктом 5 части 2 статьи 13.1 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" - 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.

Прием заявлений на выплату возмещений и иных необходимых документов, а также выплата возмещений будут осуществляться публично-правовой компанией "Фонд развития территорий" в течение трех лет с 12.08.2025 г. в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.12.2019 № 1680 "Об утверждении Правил выплаты возмещения гражданам, являющимся членами жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, который создан в соответствии со статьей 201.10 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" и которому были переданы права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок".

По состоянию на 31.12.2025 возмещение получили 38 (тридцать восемь) из 54 (пятидесяти четырех) согласованных публично-правовой компанией "Фонд развития территорий» участников строительства – членов жилищно-строительного кооператива.



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 2025 год, финансовый план доходов и расходов (бюджет) Фонда на 2025 год, смета административно-хозяйственных расходов Фонда на 2025 год и штатное расписание на 2025 год.

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

В 2024 году между Фондом и министерством строительства Хабаровского края заключено Соглашение от 28.12.2024 № 1 о предоставлении

из краевого бюджета Субсидии, в соответствии с лимитами бюджетных обязательств, доведенных главному распорядителю средств краевого бюджета в размере 70 867,2 тыс. рублей. Дополнительным соглашением к указанному документу сумма предоставленной Фонду субсидии увеличена до 82 385,78 тыс. рублей. Фактически денежные средства в виде Субсидии из краевого бюджета получены Фондом края в 2025 году в согласованные сроки в полном объеме.

Письмом главного распорядителя бюджетных средств от 10.03.2026г. № 04.1-5-1895 Фонду не согласовали к использованию остаток субсидии на конец 2025г. и обязали вернуть сумму остатка неиспользованной субсидии в размере 52 236,63 тыс. рублей в бюджет края. Возврат произведен в полном объеме 12.03.2026г. п/п № 144.

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 2025 год составила 80 330,83 тыс. рублей.

Итоговое исполнение Сметы административно-хозяйственных расходов Фонда края за 2025 год представлено в таблице № 1.

Расшифровка
административно-хозяйственных расходов
Фонда края за 2025 год

Таблица 1

Остаток субсидии с 2024г. – 50 181,68 тыс. руб.

№	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	36 198,91	33 663,61	-2 535,30	93,0%
2	Страховые взносы от фонда оплаты труда	10 932,07	9 703,59	-1 228,48	89,0%
3	Оплата услуг по содержанию помещения	2 033,06	2 033,06	0,00	100,00%
4	Оплата услуг связи	339,75	231,68	-108,07	68,19%

5	Приобретение материальных запасов	1 367,05	184,53	-1 182,52	13,5%
6	Приобретение ОС	0,0	0,0	0,00	0,00%
7	Прочие расходы	31 514,94	34 514,36	2 999,42	109,5%
	ИТОГО	82 385,78	80 330,83	- 2 054,95	97,5%

Структура расходов Фонда в 2025 году отображена на рисунке 1.

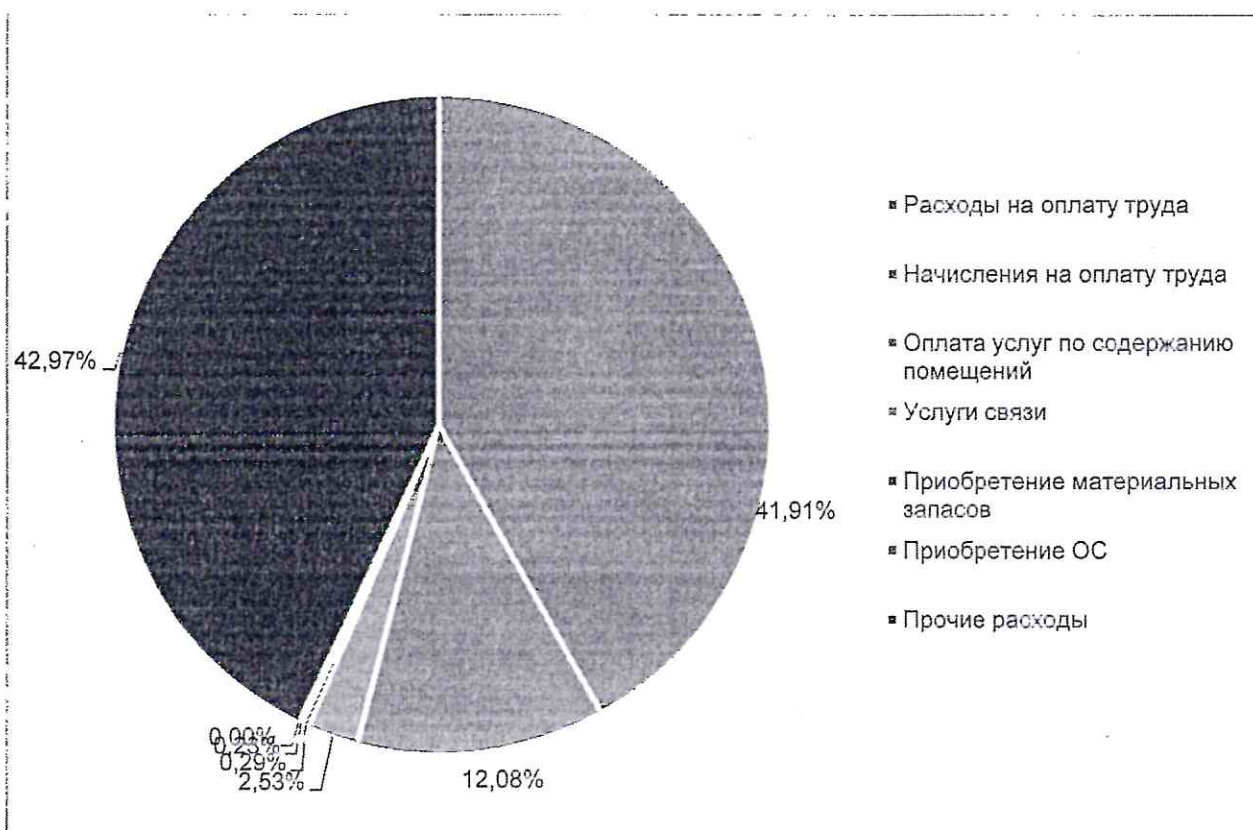


Рисунок 1. Структура расходов Фонда края за 2025 год

По итогам 2025 года Субсидия, предоставленная по Соглашению от 28.12.2024 г. № 1, фактически освоена на 97,5%. Неосвоенная часть Субсидии — это перенос остатков Субсидии с 2024 года на 2025 год. Сумма в части неосвоенной субсидии (остаток на конец 2025г.) - 52 236,63 тыс. рублей возвращена в бюджет края 12.03.2026г. п/п 144 в полном объеме, согласно письма главного распорядителя бюджетных средств.

Неосвоение выделенных денежных средств связано с несколькими объективными причинами:

1. Ненадлежащим исполнением проектной организацией ранее заключенного договора от 29.12.2023 № 12/2 на проведение инженерных

изысканий, разработку (корректировку) проектной и рабочей документации 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: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Ленинградская, д. 27, а именно:

При проведении государственной экспертизы в части проверки достоверности определения сметной стоимости, по замечанию эксперта, из сводного сметного расчета стоимости строительства Объекта исключен договор подряда от 28.02.2025 № 81/ПТО между ООО «Лидер» и АО «Хабаровская горэлектросеть» на вынос существующих 17 (семнадцати) кабельных линий 6 и 0,4 кВ из зоны строительства Объекта, включающий в себя разработку рабочей документации и выполнение строительно-монтажных работ.

Целью выполнения работ по Заданию на инженерные изыскания и проектирование (Приложение № 2 к Договору) является разработка документации, в объеме достаточном для завершения строительства Объекта, и соответственно дальнейшего получения заключения о соответствии построенного объекта и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В техническом отчете по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации (шифр 2850-ИГДИ) на топографической съемке земельного участка в границах строительства Объекта отражены электрические сети, подлежащие выносу из пятна застройки (съемка сверена собственником сетей АО «Хабаровская горэлектросеть»), и, следовательно, они должны были быть изначально учтены Подрядчиком при разработке проектно-сметной документации.

Между тем проектной документацией, разработанной Подрядчиком и получившей положительное заключение экспертизы от 28.02.2025 № 27-2-1-2-010757-2025, вынос вышеуказанных сетей из пятна застройки учтен не был, что являлось существенным недостатком, препятствующим приемке Заказчиком 2 этапа работ по разработке проектной документации и 3 этапа работ по разработке рабочей документации, на общую сумму 31 290,93 тыс. рублей.

В рамках гарантийных обязательств проектной организацией разработан и 15.12.2025 согласован с сетевой организацией полноценный проект выноса существующих кабельных линий 6кВ и 0,4 кВ из зоны строительства Объекта. Уже в 2026 году актуализированный проект был направлен на повторную экспертизу проектной документации, за счет Подрядчика.

2. Также остаток неиспользованной субсидии образовался за счет экономии по статьям расходов в том числе и благодаря проведению конкурсных процедур на закупку услуг. Экономия за 2025г. образовалась по следующим статьям расходов: заработная плата и налоги от ФОТ, услуги связи

и почтовые расходы, обслуживание ПО, непредвиденные расходы, проведение аудита финансовой отчетности

Всего сумма неиспользованного остатка с учетом переходящего остатка денежных средств с 2024г. на содержание Фонда составила - 20 945,70 тыс. рублей, из них:

- средства под заключенные договоры содержания МКД (расходы на содержание и коммунальные расходы по введенным в эксплуатацию объектам ГП 7 и 2-х секционному жилому дому по ул. Салтыкова Щедрина СЦК 2) – 10 990,86 тыс. рублей, заключенные договоры оценки помещений, и заключенные договоры на проведение рекламных мероприятий).

- средства под организацию новых рабочих мест – 1 182,53 тыс. рублей;

- средства на спец.одежду для новых сотрудников – 135,0 тыс. рублей;

- средства для оплаты первого взноса при вступлении в СРО- 1 500,0 тыс.рублей;

- содержание Фонда неиспользованное – 7 137,29 тыс. рублей;

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



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 2025 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) – 317 125,36 тыс. рублей;

- по ул. Салтыкова-Щедрина, 1 3-х секционный жилой дом (ID объекта – р-114497) – 436 453,31 тыс. рублей;

- по ул. Салтыкова-Щедрина, 1 2-х секционный жилой дом (ID объекта – р-114499) – 81 614,40 тыс. рублей.

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

- строительно-монтажные работы;
- услуги по строительному контролю;
- услуги по технического заказчика;
- изготовление технической документации;
- технологические присоединения к сетям;
- банковское сопровождение Сопровождаемых сделок;
- прочие мероприятия по завершению строительства.

Задержек в перечислении поступивших денежных средств контрагентам не допускается.