

Годовой отчёт о работе Некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Республики Хакасия» за 2023 год

Основными целями создания Некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Республики Хакасия» является урегулирование 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, строительство которых осуществляется с привлечением средств граждан - участников долевого строительства в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ, и (или) завершения 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.

Предметом деятельности Фонда является осуществление видов деятельности, направленных на достижение уставных целей, предусмотренных настоящим Уставом. Для достижения своей цели деятельности Фонд осуществляет следующие виды деятельности:

- завершение строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества, строительство которых осуществляется с привлечением средств граждан - участников долевого строительства, и (или) 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;

- осуществление функций застройщика и осуществление деятельности по завершении строительства указанных в пункте 2.1 настоящего Устава многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества, и объектов инфраструктуры;

- привлечение средств граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве в отношении указанных в пункте 2.1 настоящего Устава объектов только при условии размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона N 214-ФЗ;

- осуществление закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц".

В 2022 году Некоммерческой организацией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Республики Хакасия» (далее также – Фонд) проведены следующие ключевые мероприятия:

1. С публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» в течении года проводятся согласования перечня участников строительства (дольщиком) для передачи им помещений после достройки Объекта. В настоящее время передача квартир согласована 100 дольщикам. Несогласованные пока остаются только дольщики, имеющие договоры долевого участия на нежилые помещения. До конца 2023 года будет получен окончательный ответ о их передаче.

2. Фонд участвует в нескольких судебных процессах:

- участие в качестве третьего лица судебном процессе по иску ООО «Лидер Строй» к ЖСК «Дольщик» в части понуждения к заключению договоров паенакопления на сумму более 26 млн.руб. – приостановлено до вступления в законную силу решения по иску о расторжении Соглашения о передаче функций застройщика.

- участие в качестве ответчика в судебном процессе по иску ООО «Лидер Строй» к ЖСК «Дольщик» и к Фонду о понуждении расторжения Соглашения о передаче функций застройщика от 09.04.2021 №1, необходимого для достройки многоквартирного дома по адресу: г. Абакан, проспект Дружбы Народов, 41 (отложен до января 2024г.).

- участие в качестве третьего лица судебном процессе по иску Топоевой А.И. к ЖСК «Дольщик» о признании права собственности на долю в объекте незавершенного строительства. Суд отказал в иске, апелляционная инстанция тоже отказала.

- участие в качестве третьего лица судебном процессе по иску Девятаева М.А. к ЖСК «Дольщик» о признании права собственности на квартиру и проведении зачета (суд отложен на 26.12.2023г.). Скорее всего будет отказ, иск некорректен.

3. Проведено более 100 корректировок проектной и сметной документации, согласование с генеральным подрядчиком, проектировщиком, ресурсными организациями в т.ч.:

- проектная документация на узлы учета и управления тепловой энергией согласована с ОАО «Абаканской ТЭЦ» и Абаканским филиалом СГК;

- проведено согласование Раздела проектной документации «Система электроснабжения» в МУП «Абаканские электрические сети г. Абакана»;

- в рамках исполнения договора по завершению строительства Объекта 12 раз проведена корректировка сметы договора и заключено 14 дополнительных соглашений к договору на достройку Объекта.

Проект с учетом всех корректировок подготовлен для итоговой проверки государственного строительного надзора.

4. Подготовлена конкурсная документация на размещение конкурса в электронной форме по проведению обязательной Аудиторской проверки за 2021 год. По итогам конкурса заключен договор №2023.66601 от 21.04.2023г. с ООО «Фирма Аудитинформ» и проведена аудиторская проверка.

По результатам аудиторской проверки выдано положительное аудиторское заключение с мнением аудитора, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существующих отношениях финансовое положение Фонда.

5. Все необходимые договоры на ведение строительного контроля, техническое присоединение к сетям тепло-, водо-, электроснабжение и стоки заключены и пролонгированы до 31.12.2023г.

По всем ресурсоснабжающим организациям выполнены технические условия подключения, и подписаны акты о техническом присоединении.

Таким образом исполнены все договоры о технологическом присоединении (МУП г. Абакана «Водоканал» - холодное водоснабжение, МУП г. Абакана

«Водоканал» - водоотведение, МУП г. Абакана «Абаканские электрические сети» - электроснабжение, АО «Абаканская ТЭЦ» - теплоснабжение).

6. Заключены необходимые для итоговой проверки договоры:

- договор №8-23 от 06.10.2023г. с ИП Тюмерекова Ю.М. на выполнение работ по изготовлению технических планов на объект со сроком выполнения до 26.12.2023г. Технический план подготовлен 25.12.2023г., договор исполнен в полном объеме.

- договор №б/н от 03.11.2023г. с ИП Карамашева на выполнение работы по разработке паспорта энергетической эффективности со сроком выполнения до 25.12.2023г. Энергетический план подготовлен 07.12.2023г., договор исполнен в полном объеме.

- договор №1461Р от 27.11.2023г. с ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Республике Хакасия» на оказание услуг санитарно-эпидемиологической экспертизы, обследования, исследования, испытания, а также токсикологические, гигиенические и иные виды оценок и экспертизы в целях установления соответствия (несоответствия) санитарным нормам и правилам со сроком выполнения работ до 31.12.2023г. Исследования будут завершены 25.12.2023г., договор исполнен в полном объеме.

7. В настоящее время ООО «Мехколонна №8» завершает устройство кровли III-ей (последней) очереди Объекта, а также внутренние отделочные работы. Объект подключен к теплоснабжению, водоснабжению, электроснабжению, смонтирована канализация.

В связи с высокой степенью готовности V и IV очередей строительства Фонд 18.12.2023г. направил в Минстрой Хакасии (госстройнадзор) извещение об окончании строительства (реконструкции) V и IV очередей объекта капитального строительства.

Получено ЗОС (заключения о соответствии построенного объекта требованиям технических регламентов и проектной документации) V и IV очередей многоквартирного дома, а также разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 28.12.2023г.