



ФОНД КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ - КУЗБАССА
ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ГРАЖДАН -
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ПРИ НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВЕ)
ЗАСТРОЙЩИКОВ

650992, г. Кемерово, просп. Советский, 60А, пом. 4
e-mail: kfzpd@mail.ru, тел. (8-384-2) 90-08-48

Годовой отчет
о деятельности Фонда Кемеровской области – Кузбасса по защите прав
граждан – участников долевого строительства при несостоятельности
(банкротстве) застройщиков, об исполнении финансового плана Фонда и
отчет об использовании имущества Фонда
за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 год

Кемерово
2023 г.

Фонд Кемеровской области - Кузбасса по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков, сокращенное наименование Кузбасский фонд защиты прав дольщиков (далее - Фонд) создан на основании Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», с учетом особенностей, установленных 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ).

Учредителем Фонда является Кемеровская область - Кузбасс. Функции и полномочия учредителя осуществляет Министерство строительства Кузбасса.

Местонахождение Фонда: Кемеровская область - Кузбасс, г. Кемерово.

19.09.2019 Распоряжением Правительства Кемеровской области – Кузбасса от № 582-р «О создании Фонда Кемеровской области - Кузбасса по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков» создан Фонд, назначен директор – Маркова Дарья Васильевна, утверждены составы наблюдательного и попечительского совета Фонда, определен исполнительный орган государственной власти, осуществляющий функции и полномочия учредителя Фонда – министерство строительства Кемеровской области - Кузбасса.

ОГРН 1194200001060, ИНН 4205385020 КПП 420501001.

Состав Высшего коллегиального органа управления – наблюдательного совета Фонда на 31.12.2022 в соответствии с распоряжением Правительства Кемеровской области – Кузбасса № 14 от 12.01.2021 «О внесении изменений в распоряжение Правительства Кемеровской области – Кузбасса от 19.09.2019 № 582-р «О создании Фонда Кемеровской области – Кузбасса по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков»:

Печеркина И.А. - министр строительства Кузбасса;

Гайдайчук О.С. - первый заместитель начальника инспекции государственного строительного надзора Кузбасса;

Карпунина Л.С. - заместитель министра финансов Кузбасса;

Костякова О.В. –заместитель министра строительства Кузбасса;

Маркова Д.В. - директор Фонда.

Состав надзорного органа за деятельностью Фонда – попечительского совета Фонда на 31.12.2022 в соответствии с распоряжением Правительства Кемеровской области – Кузбасса № 14 от 12.01.2021, распоряжением Правительства Кемеровской области – Кузбасса № 459 от 13.08.2021 «О внесении изменений в распоряжение

Правительства Кемеровской области – Кузбасса от 19.09.2019 № 582-р «О создании Фонда Кемеровской области – Кузбасса по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков»:

Догодов В.А. - заместитель Губернатора Кемеровской области - Кузбасса (по вопросам безопасности и правопорядка);

Малахов И.Ю. – первый заместитель председателя Правительства Кемеровской области - Кузбасса – министр финансов Кузбасса;

Орлов Г.В. - заместитель Губернатора Кемеровской области - Кузбасса (по строительству);

Дудаков Е.М. - начальник инспекции государственного строительного надзора Кузбасса.

Единоличный исполнительный орган Фонда – директор Фонда Маркова Д.В.

Текущая деятельность

Наблюдательным советом Фонда утверждено штатное расписание работников, смета административно-хозяйственных расходов, размер фонда оплаты труда работников Фонда на 2022 год.

Списочная численность работников Фонда на 31.12.2022 составляет 6 человек.

Проведено 4 заседания наблюдательного совета Фонда и 2 заседания попечительского совета.

Финансирование текущей деятельности, выполнение финансового плана

Финансовый план доходов и расходов (бюджет), в том числе смета административно-хозяйственных расходов, размер фонда оплаты труда работников Фонда на 2022 финансовый год, был утвержден решением наблюдательного совета Фонда от 29.12.2021 (протокол от 29.12.2021 № 11) и предусматривал финансирование текущей административно-хозяйственной деятельности Фонда за счет средств субсидии бюджета Кемеровской области - Кузбасса.

24.01.2022 заключено Соглашение о предоставлении субсидии из областного бюджета некоммерческой организации, не являющейся государственным (муниципальным) учреждением для финансового обеспечения текущей деятельности Фонда на сумму 8 154 400 рублей.

22.03.2023 заключено Дополнительное соглашение к Соглашению о предоставлении субсидии из областного бюджета некоммерческой организации, не являющейся государственным (муниципальным) учреждением, согласно которому субсидия предоставляется в размере 8 058 414,68 рублей.

Расходы за отчетный период составили 8 031 145,53 рублей

Возвращено неиспользованных целевых денежных средств в областной бюджет 27 269,15 рублей.

Таким образом, в отчетном периоде финансовый план выполнен в полном объеме, все имущество, необходимое для обеспечения текущей деятельности Фонда, использовалось по целевому назначению.

В целях проведения обязательного аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Фонда за 2022 год проведена конкурсная процедура по осуществлению закупки услуг аудитора, по результатам которой определена аудиторская организация ООО «Аудит-Стандарт».

Целевое использование средств, а также имущества Фонда подтверждено положительным аудиторским заключением Аудитора от 15.03.2023. По мнению независимого аудитора, бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Фонда по состоянию на 31.12.2022, финансовые результаты деятельности за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, в связи с чем наблюдательным советом решений по результатам аудита не принималось.

Отчет о целевом использовании средств Фонда за период 01.01.2022 – 31.12.2022 прилагается в составе годовой бухгалтерской отчетности Фонда (Приложение № 1 к настоящему отчету).

Закупка товаров и услуг

В соответствии с пунктом 5 статьи 21.1. Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, Фонд осуществляет закупки в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».

В Положении о закупках Фонда были внесены изменения от 11.03.2022 и 08.07.2022 в целях приведения Положения о закупках в соответствие федеральному законодательству РФ. Все изменения в Положение о закупках в соответствии с требованиями Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» утверждены в установленном порядке, и размещены на Официальном сайте единой информационной системы в сфере закупок в информационно-телекоммуникационной сети Интернет www.zakupki.gov.ru.

Фондом были организованы и проведены закупочные процедуры, по результатам которых заключено 86 договоров на общую сумму 14 181 334 рубля.

Обзор деятельности Фонда по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства

Целью деятельности Фонда 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.

Основной вид деятельности Фонда по ОКВЭД - 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Урегулирование обязательств застройщика осуществляется Фондом за счет денежных средств, предоставляемых публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» (далее – ППК «ФРТ»), в соответствии с 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» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ), сформированных путем предоставления средств из федерального и регионального бюджетов в порядке софинансирования.

В отчетном периоде Кузбасским Фондом в рамках осуществления уставной деятельности продолжена работа с ППК «ФРТ» по реализации мероприятий, направленных на урегулирование обязательств застройщиков перед участниками долевого строительства и завершение строительства проблемных объектов застройщика-банкрота ООО «ЕСК «Феникс-Строй», в отношении которых Наблюдательным советом ППК «ФРТ» 25.06.2020 принято решение о финансировании мероприятий по завершению их строительства.

Объектами реализации мероприятий, связанных с защитой прав граждан является многоквартирный 16-ти этажный жилой дом со встроенными объектами обслуживания населения (корпус 1) – 2 этап, имеющий идентификатор в Едином реестре проблемных объектов (ЕРПО): р-8021; многоквартирный 3-х этажный жилой дом (корпус 2) – 1 этап имеющий идентификатор р-7544, входящие в ЖК «Старт» по адресу:

г. Кемерово, ул. Тухачевского, д. 29б, застройщик-банкрот – ООО «ЕСК «Феникс-Строй».

В целях выполнения данных мероприятий между ППК «Фонд развития территорий» (до 01.01.2022 – ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства») и Кузбасским Фондом защиты прав дольщиков заключено Соглашение о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов ООО «ЕСК «Феникс-Строй» от «07» августа 2020 г. № ФЗП-28/377-20.

Соглашением о финансировании установлен ориентировочный размер финансовой помощи 376 246 392,10 руб. на два объекта незавершенного строительства.

Продолжена работа по исполнению договора с генеральным подрядчиком ООО «СКС» № 2021.2603 от 29.02.2021 на Выполнение комплекса работ по обследованию технического состояния объекта, инженерных сетей; проведению инженерных изысканий; разработке проектно-сметной документации (включая сводный сметный расчет, объектные и локальные сметы), а также разработке и согласованию рабочей документации в объеме, необходимом для завершения строительства объекта; выполнение комплекса строительно-монтажных работ по завершению строительства и вводу в эксплуатацию объекта: «Реконструкция объекта незавершенного строительством под многоквартирный жилой дом со встроенным гаражом и объектами обслуживания населения (корпус 1) - 2этап; (корпус 2) - 1этап по адресу: г. Кемерово, ул. Тухачевского, д. 29б», заключены

- дополнительное соглашение №4 от 16.05.2022,
- дополнительное соглашение №5 от 10.06.2022,
- дополнительное соглашение №6 от 26.12.2022.

В целях осуществления мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов в 2022 году были заключены два договора с ГАУ «Управление государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий Кузбасса» на оказание услуг о проведении государственной экспертизы проектной документации в части проверки достоверности определения сметной стоимости. Договоры исполнены, получены положительные заключения государственной экспертизы достоверности сметной стоимости:

- согласно положительному заключению экспертизы от 28.03.2022 № 42-1-1-2-017967-2022, сметная стоимость строительства корпуса 1 ЖК «Старт» составляет 379 941 420,00 руб.;

- согласно положительному заключению экспертизы от 11.05.2022 № 42-1-1-2-028407-2022, сметная стоимость строительства корпуса 2 ЖК «Старт» составляет 68 854 200,00 руб.

По результатам государственной экспертизы составлен сводный бюджет, включающий все расходы на завершение строительства двух объектов ЖК «Старт»:

- судебные расходы согласно Определению суда от 03.09.2020 по делу о банкротстве ООО «ЕСК «Феникс-Строй» составили 637 279,71 руб.

- денежные средства на цели, указанные в статье 18 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ составили 8 045 072,20 руб.

- расходы на завершение строительства 448795620,00 руб.

Таким образом общий объем средств, необходимых для завершения строительства составляет 457 477 971,91 руб.

В связи с этим возникла необходимость увеличения размера финансовой помощи на 81 231 579,81 руб., что составляет 21,59%. С этой целью 13.05.2022 было направлено письмо в ППК «Фонд развития территорий» о необходимости увеличения объема финансовой помощи на завершение строительства Объектов до **457 477 971,91 руб.**

03.06.2022 Наблюдательным советом публично-правовой компании «Фонд развития территорий» принято решение об увеличении финансирования завершения строительства объектов.

07.06.2022 на основании Протокола заседания Наблюдательного совета публично-правовой компании «Фонд развития территорий» от 03.06.2022 №НС-14/2022 заключено дополнительное соглашение №4 к соглашению о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов Общества с ограниченной ответственностью «ЕСК «Феникс-Строй» от 07.08.2020 № ФЗП-28/377-20, в котором утвержден окончательный размер Финансовой помощи на завершение строительства объектов ООО «ЕСК «Феникс-Строй» в размере 457 477 971,91 руб.

30.06.2022 заключено дополнительное соглашение №5 к соглашению о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов Общества с ограниченной ответственностью «ЕСК «Феникс-Строй» от 07.08.2020 № ФЗП-28/377-20.

Также продолжено взаимодействие с ППК «ФРТ» в сборе, систематизации, анализе информации и предоставлении ее для принятия решений.

Кузбасским Фондом защиты прав дольщиков проведена работа по выявлению и взысканию дебиторской задолженности с участников долевого строительства на общую сумму 482 366 руб. Указанные средства, полученные на счет Кузбасского Фонда были направлены в ППК «ФРТ» согласно установленного порядка.

Сотрудниками Фонда принималось участие в мероприятиях, проводимых органами исполнительной власти Кузбасса по вопросам участия в долевом строительстве многоквартирных жилых домов, в том числе по восстановлению прав участников долевого строительства, встречах с инициативными группами участников долевого строительства,

подготовка и согласование проектов нормативно-правовых актов, касающихся как текущей, так и основной деятельности Фонда.

В связи с прекращением дела о банкротстве ООО «ЕСК «Феникс - Строй», в котором Фонд включен в третью очередь реестра требований кредиторов, Арбитражным судом по заявлению Фонда выдан исполнительный лист от 16.08.2022 о взыскании с ООО «ЕСК «Феникс-Строй» в пользу Фонда 62 224 577 руб. Исполнительный лист направлен в службу судебных приставов – исполнителей. Возбуждено исполнительное производство.

В отчетном периоде Фонд принимал участие в совещаниях, проводимых публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» в режиме видеоконференций, Общероссийском семинаре по вопросам восстановления прав граждан – участников долевого строительства в г. Ставрополь.

Фондом подготовлены и направлены в публично-правовую компанию «ФРТ» запросы, касающиеся основной деятельности Фонда.

В соответствии с соглашением, заключенным с публично-правовой компанией «Фонд развития территорий», а также поступающими запросами, подготавливаются и направляются отчеты и информация, касающаяся исполнения положений соглашения.

Фондом осуществлялась информационная и разъяснительная работа с участниками долевого строительства, как в письменной форме (при поступлении соответствующих обращений), так и в ходе личных встреч, телефонных переговоров.

Достигнуты следующие показатели результативности по восстановлению прав пострадавших дольщиков:

в третьем квартале 2022 года завершено строительство объекта «Реконструкция объекта незавершенного строительством под многоквартирный жилой дом со встроенным гаражом и объектами обслуживания населения. Жилой дом с объектами обслуживания населения (корпус 1) – 2 этап строительства, (ID объекта 8021); (корпус 2) – 1 этап строительства, (ID объекта 7544), по адресу: г. Кемерово, ул. Тухачевского, д. 29б» жилого комплекса «Старт».

Строительные работы завершены в срок, согласно графику производства работ. Все строительные работы проводились при осуществлении строительного контроля, привлеченной для этих целей организации по договору заключённому в 2021 году.

В сентябре 2022 года Инспекцией госстройнадзора Кузбасса проведены итоговые проверки и получены заключения о соответствии построенных объектов капитального строительства требованиям проектной документации от 20.09.2022 (корпус 1) и 26.09.2022 (корпус 2).

30.09.2022 получено разрешение № 42-24-42-2022 на ввод в эксплуатацию многоквартирного 16-ти этажного жилого дома по адресу:

г. Кемерово, ул. Тухачевского, 29б. 14.11.2022 дом поставлен на кадастровый учет с кадастровым номером 42:24:0101069:3846.

30.09.2022 получено разрешение № 42-24-43-2022 на ввод в эксплуатацию многоквартирного 3-х этажного жилого дома по адресу: г. Кемерово, ул. Тухачевского 29б, корп. 1.

03.10.2022 заключены договоры управления многоквартирными домами по адресу г. Кемерово, ул. Тухачевского 29б и г. Кемерово, ул. Тухачевского 29б, корпус 1 в порядке, установленном п. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

Всем 251 участнику долевого строительства направлены сообщения о завершении строительства и готовности к передаче жилых помещений.

Кузбасским Фондом по итогам 2022 года передано 186 квартир, восстановлены права 211 пострадавших участников долевого строительства. Осмотры и подписание актов о передаче квартир осуществлялись сотрудниками Кузбасского Фонда совместно с представителями Генерального подрядчика, управляющей компанией, а также ОАО «Ростелеком».

Всего на завершение строительства проблемных объектов в 2022 году ППК «ФРТ» направлено 288 млн. руб. Кассовый план, утвержденный ППК Фондом исполнен на 104%.

Таким образом, всего на 31.12.2022 на реализацию мероприятий по завершению строительства ЖК «Старт» ППК «ФРТ» с 2020 года направлено 387,042 млн. руб., из которых 65,8 млн. руб. из средств субсидии, предоставленной из бюджета Кемеровской области - Кузбасса в 2020 году.