**ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

160000, РФ, Вологодская область, г.Вологда, ул.Герцена, д.27, пом.77, сайт www.fzpg35.ru

ОГРН 1203500015267 ИНН 3525459537, КПП 352501001 E-mail: [office@fzpg35.ru](mailto:office@fzpg35.ru) тел.8/8172/ 50-51-07

УТВЕРЖДЕН:

Решением Наблюдательного Совета

Фонда ЗПГ – УДС Вологодской области

(Протокол №18 от «30» августа 2024г.)

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**

**о деятельности Фонда защиты прав граждан –**

**участников долевого строительства Вологодской области**

**за 2023 год**

г. Вологда

2024г.

СОДЕРЖАНИЕ

[I. РАЗДЕЛ «ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ» 3](#_Toc174021182)

[1 Общие данные о Фонде 3](#_Toc174021183)

[2 Деятельность Фонда 3](#_Toc174021184)

[3 Органы управления Фонда 6](#_Toc174021185)

[II. РАЗДЕЛ «Отчет о деятельности Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства Вологодской области» 7](#_Toc174021186)

[1 Результаты выполнения плана деятельности Фонда Вологодской области за 2023 г. 7](#_Toc174021187)

[2 Бюджет Фонда Вологодской области на 2023 г. 11](#_Toc174021188)

[3 Финансирование мероприятий по завершению строительства проблемных объектов 13](#_Toc174021189)

[4 Переход прав и обязанностей застройщика проблемных объектов 15](#_Toc174021190)

[5 Расходы по завершению строительства 16](#_Toc174021191)

[6 Ввод проблемного объекта и передача помещений участникам строительства 17](#_Toc174021192)

[7 Реализация свободных помещений 19](#_Toc174021193)

[8 Информирование и взаимодействие с участниками долевого строительства 21](#_Toc174021194)

[III. ПРИЛОЖЕНИЕ «Аудиторское заключение годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Фонда за 2023 г.» 22](#_Toc174021195)

# РАЗДЕЛ «ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ»

## Общие данные о Фонде

Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Вологодской области, сокращенное название Фонд ЗПГ – УДС ВО (далее – Фонд Вологодской области) является некоммерческой организацией и зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации 23.06.2020г., учетный номер свидетельства №3514010273.

Учредителем Фонда Вологодской области является Правительство Вологодской области, в соответствии с Постановлением от 25.05.2020г. №588 «О создании унитарной некоммерческой организации "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства Вологодской области"». Функции и полномочия учредителя от имени Вологодской области осуществляет Департамент строительства Вологодской области.

Фонд Вологодской области в своей деятельности руководствуется Уставом, в редакции 6, утвержденной протоколом заседания Наблюдательного совета Фонда от 16 апреля 2024 года №16.

В отчетный период 2023 г. действовали редакции Устава № 3 (протокол НС Фонда №10 от 23.12.2022 г., №4 (протокол НС Фонда №12 от 01.06.2023 г.), № 5 (протокол НС Фонда №13 от 07.09.2023 г.).

Юридический (почтовый) адрес Фонда: 160000, город Вологда, ул. Герцена, дом 27, помещение 77.

Идентификационный номер налогоплательщика ИНН 3525459537, КПП 352501001, ОГРН 1203500015267.

## Деятельность Фонда

В соответствии с действовавшими в 2023 г. редакциями Устава целью деятельности Фонда Вологодской области является урегулирование обязательств застройщиков, признанных банкротами, перед участниками долевого строительства путем передачи Фонду имущества (имущественных прав) и обязательств застройщиков для завершения строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества на территории Вологодской области, строительство которых осуществляется с привлечением средств граждан – участников долевого строительства, в порядке, предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 г. №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).

Урегулирование обязательств застройщика может осуществляться Фондом Вологодской области за счет денежных средств, предоставляемых публично-правовой компанией, указанной в части 1 статьи 23.2 Федерального закона 214-ФЗ, в соответствии со статьей 13.1 Федерального закона от 29 июля 2017 года №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» (далее - Федеральный закон №218-ФЗ). Предусмотренные в настоящей части денежные средства не могут быть направлены на финансирование текущей деятельности Фонда.

Фонд Вологодской области вправе привлекать средства граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве в отношении указанных 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 №214-ФЗ.

Фонд Вологодской области не вправе совершать иные сделки, не связанные с завершением строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры, за исключением сделок, связанных с обеспечением текущей деятельности Фонда.

Финансирование текущей деятельности Фонда Вологодской области осуществляется за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, являющегося учредителем Фонда, на основании Соглашения о порядке и условиях предоставления субсидии.

Фонд Вологодской области обеспечивает осуществление мероприятий в объеме и в сроки, которые предусмотрены планом-графиком реализации мероприятий, Планом деятельности Фонда, финансовым планом доходов и расходов (бюджетом) Фонда Вологодской области и финансированием мероприятий за счет средств, полученных от публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (далее Федеральный Фонд), бюджета Вологодской области и иных не запрещенных законом средств.

Для достижения указанных целей Фонд Вологодской области осуществляет следующие виды деятельности:

1) Обращается в Арбитражный суд с заявлением о намерении стать приобретателем прав застройщика;

2) Приобретает объекты незавершенного строительства, объекты инфраструктуры, земельные участки (права на земельные участки), предназначенные для размещения объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры, а также обязательства перед участниками долевого строительства в порядке, определенном Законом от 26.10.2002г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве»);

3)Открывает на свое имя счета:

- счета в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства, созданном в соответствии с законодательством Российской Федерации и определенном Федеральным законом от 13 июля 2015г. №225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» - для выполнения расчетов по операциям, осуществляемым Фондом Вологодской области по сопровождаемым сделкам. Под сопровождаемыми сделками понимаются сделки, указанные в части 2 статьи 92 Федерального закона №218-ФЗ;

- лицевой счет в ГКУ Вологодской области «Областное казначейство» для финансирования текущей деятельности Фонда.

4)Осуществляет закупки в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011г. №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»;

5)Осуществляет 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 инфраструктуры, за счет денежных средств, предоставляемых Федеральным Фондом;

6)После ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства передает объект долевого строительства участнику долевого строительства в порядке, установленном статьей 21.2 Федерального закона №218-ФЗ;

7) Передает завершенные строительством объекты инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность;

8) Взаимодействует с органами государственной власти, органами местного самоуправления и застройщиками.

9) Реализует свободные помещения в проблемных объектах

Деятельность Фонда Вологодской области осуществляется в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 30.12.2004г №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- Федерального закона от 29 июля 2017 года №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»;

- Федерального закона от 18.07.2011г. №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»;

- Федерального закона от 26.10.2002г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

- Федерального закона от 12.01.1996г. №7-ФЗ «О некоммерческих организациях»;

- Уставом Фонда;

- иными законами, нормативными правовыми актами Российской Федерации.

## Органы управления Фонда

Фонд Вологодской области имеет следующую структуру:

– Наблюдательный совет.

Высший коллегиальный орган управления Фондом

– Попечительский совет.

Надзорный орган Фонда

– Директор Фонда

Единоличный исполнительный орган Фонда

Распоряжением Департамента строительства Вологодской области №1014,1015 от 26.05.2023г.(в ред. распоряжений №325 и 326 от 20.02.024) сформированы органы фонда:

Наблюдательный совет:

Заварин Роман Юрьевич, депутат, заместитель председателя Законодательного Собрания области; Рогова Светлана Александровна, начальник управления земельных ресурсов, заместитель начальника Департамента имущественных отношений области; Зарницына Людмила Викторовна, заместитель начальника управления строительства Департамента строительства области;

Попечительский совет:

Стрижов Антон Евгеньевич, заместитель Губернатора области; Маслов Алексей Сергеевич, депутат Законодательного Собрания области, заместитель председателя Постоянного комитета по бюджету и налогам; Авринская Алла Владимировна, начальник отдела финансово-экономических ресурсов управления жилищной политики и финансово-экономических ресурсов Департамента строительства области.

Текущее руководство деятельностью осуществляет единоличный исполнительный орган Фонда – Директор, который подотчетен Наблюдательному совету Фонда. Директор Фонда назначается Наблюдательным Советом Фонда на срок три года. С 27.07.2020 года по настоящее время директором Фонда Вологодской области является Дернов Руслан Николаевич.

В соответствии с Уставом Фонда Вологодской области к компетенции директора относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Фонда, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции учредителя в лице Департамента строительства Вологодской области. Директор без доверенности действует от имени Фонда Вологодской области, в том числе, с учетом ограничений, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Уставом Фонда.

# РАЗДЕЛ «Отчет о деятельности Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства Вологодской области»

## Результаты выполнения плана деятельности Фонда Вологодской области за 2023 г.

Решением Наблюдательного совета Фонда Вологодской области утвержден план деятельности на 2023 г. Все плановые мероприятия, включенные в план деятельности на 2023 г., были выполнены Фондом, отчет представлен в табличной форме.

Помимо плановых мероприятий, Фондом Вологодской области осуществлялись иные действия, направленные на восстановление прав граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков:

- Фонд активно участвовал в восстановлении прав дольщиков ООО «Инвестстройзаказчик» («ЖК «Кристалл», Череповец, ул. Командарма Белова), ЖК «Две звезды» (ООО «Строительная ипотечная компания XXI век», г.Череповец). Так, Фонд Вологодской области представлял интересы участников строительства, заключивших договоры с ООО «Инвестстройзаказчик», в арбитражном процессе в обособленном споре по делу А13-12202/2021 об установлении рыночной стоимости объекта незавершенного строительства и земельного участка ЖК «Кристалл» - в результате проведенной совместной работы стоимость объекта была снижена более чем на 70 млн. руб., а конкурсный управляющий увеличил сумму реестровой задолженности на сумму убытков дольщиков, связанных с удорожанием объектов долевого строительства, что в совокупности исключило затраты из федерального и регионального бюджетов на уплату разницы стоимости объекта и стоимости обязательств перед дольщиками.

- В целях выплаты возмещения Федеральным Фондом дольщикам ЖК«Кристалл», ЖК«Две звезды» проведены встречи, совещания с инициативными группами участников строительства, размещена информация на официальном сайте и верифицированном сообществе в социальной сети «ВКонтакте» о порядке, способах подачи заявлений на выплату возмещения, проведено инициативное информирование дольщиков посредством телефонного опроса о возникающих сложностях, связанных с подачей документов, их обработкой в результате чего все подавшие заявления участники строительства получили законные выплаты, позволившие им восстановить их конституционное право на жилье.

- Фонд Вологодской области принимал участие в собраниях кредиторов и участников строительства, проводимых конкурсным управляющим ООО «Наш дом-35» (г. Череповец, Советский проспект), а также оказывал содействие конкурсному управляющему в погашении записей регистрации в Росреестре в целях возможности высвобождения объекта незавершенного строительства. В целях экономии бюджетных средств, ввиду небольшого количества участников строительства, восстановление их прав было обеспечено путем продажи объекта незавершенного строительства по Советскому проспекту в г. Череповце и погашения требований участников строительства, в связи с чем объект был исключен из ЕРПО в 2023 году;

- Фонд Вологодской области оказывал консультационные услуги и информирование дольщиков ООО «Метал Снаб Компания» (г. Череповец) о порядке и условиях включения в реестр требований участников строительства (РТУС), последующей выплате компенсации.

В 2023 г. Фонд Вологодской области была проведена большая судебная работа, связанная с рассмотрением требований залоговых кредиторов общества с ограниченной ответственностью "Группа компаний «Монолитстрой» по выплате компенсаций, в порядке Постановления Конституционного Суда Российской Федерации № 34-П от 21.07.2022 г., а также по вопросам исключения из РТУС и включения в реестр требований кредиторов (РТК) требований юридических лиц с целью минимизации бюджетных расходов путем последующей реализации свободных помещений.

Необходимо отметить, что в 2023 г. было принято решение об изменении модели финансирования Фонда с целью обеспечения возможности восстановления прав участников строительства Вологодской области без участия Федерального Фонда, в связи чем Фондом Вологодской области была начата работа по подготовке проектов локальных и нормативных актов, реализованных в 2024 году.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Отчет об исполнении плана деятельности**  **унитарной некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Вологодской области»**  **за 2023 год** | | |
|  | | |
| **№**  **п/п** | **Наименование мероприятия** | **Срок фактического выполнения** |
| **ООО «ГК Монолитстрой»** | | |
| 1. | **Выполнение мероприятий по реализации свободных жилых и нежилых помещений Фондом защиты прав граждан – участников долевого строительства» Вологодской области (далее – Фонд) объекта: «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Любецкой, 29 в 115 мкр. г. Череповца» (секции 1.3, 1.4, ID ЕРПО р-24283, секции 1.5, 1.6, ID ЕРПО р-40068)** | |
| 1.1. | Принятие судебного решения по заявлению Фонда о погашении реестровых записей по обременениям в отношении свободных помещений, расположенных в объекте: «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Любецкой, 29 в 115 мкр. г. Череповца» (секции 1.3, 1.4, ID ЕРПО р-24283) в рамках дела А13-7818/2017 | I квартал 2023г. |
| 1.2. | Регистрация права собственности Фонда на 9 свободных помещений, расположенных в объекте: «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Любецкой, 29 в 115 мкр. г. Череповца» (секции 1.3, 1.4, ID ЕРПО р-24283) | I квартал 2023г. |
| 1.3. | Регистрация права собственности Фонда на 5 свободных нежилых помещений, расположенных в объекте: «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Любецкой, 29 в 115 мкр. г. Череповца» (секции 1.3, 1.4, ID ЕРПО р-24283) | II квартал 2023г. |
| 1.4. | Реализация зарегистрированных на праве собственности Фонда свободных жилых и нежилых помещений, расположенных в объекте: «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Любецкой, 29 в 115 мкр. г. Череповца» (секции 1.3, 1.4, ID ЕРПО р-24283) | II квартал 2023г. |
| 1.5. | Реализация по договорам долевого участия в строительстве пяти свободных помещений, расположенных в объекте: «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Любецкой, 29 в 115 мкр. г. Череповца» (секции 1.5, 1.6, ID ЕРПО р-40068) | I квартал 2023г. |
| 1.6. | Реализация по договорам долевого участия в строительстве 20 свободных помещений, расположенных в объекте: «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Любецкой, 29 в 115 мкр. г. Череповца» (секции 1.5, 1.6, ID ЕРПО р-40068) | II квартал 2023г. |
| 1.7. | Реализация 35 свободных помещений, расположенных в объекте: «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Любецкой, 29 в 115 мкр. г. Череповца» (секции 1.5, 1.6, ID ЕРПО р-40068) | III квартал 2023г. |
| 1.8. | Реализация 49 свободных помещений, расположенных в объекте: «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Любецкой, 29 в 115 мкр. г. Череповца» (секции 1.5, 1.6, ID ЕРПО р-40068) | IV квартал 2023г. |
| 1.9. | Участие в арбитражном судопроизводстве в деле А13-7818/2017 по рассмотрению обособленного спора по заявлению о выплате компенсации залоговым кредиторам нежилых помещений, расположенных в объекте: «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Любецкой, 29 в 115 мкр. г. Череповца» (секции 1.3, 1.4, ID ЕРПО р-24283) в порядке Постановления Конституционного Суда РФ №34-П от 21.07.2022г. | IV квартал 2023г. |
| 2. | **Завершение строительства объекта: «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Любецкой, 29 в 115 мкр. г. Череповца» (секции 1.5, 1.6, ID ЕРПО р-40068)** | |
| 2.1. | Выполнение работ по возведению конструкций надземной части объекта в соответствии с проектно - сметной документацией | II квартал 2023г. |
| 2.2. | Выполнение работ по устройству внутридомовых сетей инженерно-технического обеспечения | II квартал 2023г. |
| 2.3. | Выполнение работ по устройству внутриплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения | II квартал 2023г. |
| 2.4. | Завершение СМР и получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию | III квартал 2023г. |
| 2.5. | Передача квартир дольщикам, устранение замечаний (подписание актов приема передачи) | IV квартал 2023г. |
| 2.6. | Заключение договора с управляющей компанией, передача ей дома в управление | IV квартал 2023г. |
| 3. | **Мероприятия по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов на территории Вологодской области** | |
| 3.1. | Представление интересов Фонда по защите прав дольщиков в судебном делопроизводстве в обособленном споре по делу А13-12202/2021 по вопросу установления рыночной стоимости ОНС – ЖК «Кристалл» ООО «Инвестстройзаказчик» в целях возможности принятия решения на Наблюдательном совете ППК «Фонд развития территорий» | I квартал 2023г. |

## Бюджет Фонда Вологодской области на 2023 г.

Для осуществления возложенных на Фонд Вологодской области 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, протоколом Наблюдательного совета Фонда от 23.12.2022 г. был утвержден Финансовый план доходов и расходов (бюджет) Фонда на 2023 год, в том числе смета административно-хозяйственных расходов, штатное расписание Фонда, размер фонда оплаты труда работников.

Финансовое обеспечение текущей деятельности Фонда Вологодской области предусматривает в качестве единственного источника доходов - имущественный взнос Вологодской области – субсидии, выделяемой из средств областного бюджета.

В соответствии с Соглашением №1 от 29.12.2022 года, заключенным между Фондом Вологодской области и Департаментом строительства Вологодской области, Фонду была выделена субсидия для финансирования текущей деятельности в 2023 году в размере 5 381тыс.руб., остаток субсидии на начало 2023 года составил 338тыс.руб. Всего финансовый план доходов и расходов на осуществление текущей деятельности Фонда на 2023год составил 5 719тыс.руб.

Расходование средств осуществлялось исключительно на обеспечение деятельности строго по целевому назначению в соответствии с Планом доходов и расходов на 2023 год, утвержденного Наблюдательным советом Фонда Вологодской области. Израсходовано средств на целевые мероприятия в 2023 году 5154тыс.руб. На конец 2023 года была получена экономия бюджетных средств. Остаток целевых средств в размере 565тыс.руб. перенесен на 2024 год и будет использован в строгом соответствии утвержденному финансовому плану на 2024год.

Анализ использования субсидии в 2023г. по статьям расходов в соответствии с Планом доходов и расходов приведен в таблице:

Исполнение финансового плана (бюджета) Фонда Вологодской области в 2023 году

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование показателя (статьи расходов) | План расходов  на 2023 год, тыс.руб. | Фактически израсходовано,  тыс.руб. | Остаток средств, тыс.руб. |
| **Расходы всего,**  **в т.ч.** | **5719** | **5154** | **565** |
| **Оплата труда** | **3329** | **3188** | **141** |
| **Налоги, сборы и иные отчисления** | **1034** | **956** | **78** |
| **Закуп материальных запасов:** | **62** | **27** | **35** |
| Приобретение основных средств, в том числе малоценных | 27 | 1 | 26 |
| Канцтовары, бумага, прочие хоз.товары | 29 | 22 | 7 |
| Расходные материалы для оргтехники | 6 | 4 | 2 |
| **Закуп работ, услуг:** | **1154** | **927** | **227** |
| Арендная плата помещений | 345 | 345 | 0 |
| Услуги по охране труда | 3 | 0 | 3 |
| Ежемесячные услуги  (IT, уборка помещения) | 177 | 171 | 6 |
| Услуги связи | 31 | 25 | 6 |
| Почтовые расходы | 44 | 33 | 11 |
| Аудиторские услуги | 112 | 76 | 36 |
| Нотариальные услуги | 10 | 3 | 7 |
| Заправка картриджей | 10 | 4 | 6 |
| Прочие услуги | 5 | 4 | 1 |
| Программное обеспечение (неисключительные права) | 106 | 104 | 2 |
| Затраты на сопровождение сайта | 5 | 4 | 1 |
| Услуги по аренде автомобиля | 306 | 158 | 148 |
| **Прочие расходы** | **88** | **51** | **37** |
| Командировочные расходы | 88 | 51 | 37 |
| **Госпошлина и иные отчисления** | **52** | **5** | **47** |



## Финансирование мероприятий по завершению строительства проблемных объектов

Финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства осуществляется в соответствии с Федеральным законом №218-ФЗ, Федеральным законом о банкротстве (№127-ФЗ) и Правилами принятия решения Публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных ч.2 ст.13.1 Федерального закона «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», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2019 №1192 (далее Правила).

Решение о финансировании принимается Наблюдательным советом Федерального Фонда при отсутствии условий принятия решения о нецелесообразности финансирования, предусмотренных ч.3.3 ст.13.1 Федерального закона №218-ФЗ.

Финансирование осуществляется за счет имущества Федерального фонда, сформированного за счет средств бюджета Российской Федерации, бюджета субъекта РФ и средств компенсационного фонда.

В 2021 году Наблюдательным советом Федерального Фонда было принято решение о финансировании мероприятий по восстановлению прав участников долевого строительства Вологодской области в отношении 2 объектов незавершенного строительства Жилого комплекса «УЮТ» (застройщик-банкрот ООО «ГК «Монолитстрой»), расположенного в г.Череповце по ул.Любецкой:

- Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями в 115 мкр. г.Череповца по ул.Любецкой, д.29, II очередь строительства (секции 1.3-1.4);

- Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями в 115 мкр. г.Череповца по ул.Любецкой, д.29, III очередь строительства (секции 1.5-1.6).

На основании решения о финансировании Федеральный Фонд заключил с Фондом Вологодской области соглашение о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов застройщика-банкрота, по которому Фонду Вологодской области предоставляется безвозмездная целевая финансовая помощь (Соглашение №ФЗП-28/537-21 от 02 марта 2021 года).

В 2021 году предварительная сумма финансовой помощи составила 256 млн. руб. В 2022 и 2023 году сумма финансирования была уточнена с учетом сметной стоимости строительства, указанной в положительном заключении государственной экспертизы проектно-сметной документации № 35-1-1-2-069863-2022 от 30.09.2022г., выданное АУ ВО «Управление государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий по Вологодской области», суммы денежных средств, использование которых осуществляется в порядке и на цели, указанные в статье 18 Федерального закона №214-ФЗ, а также денежных средств, необходимых для оплаты судебных расходов застройщика-банкрота. Итоговая сумма финансирования составила 643 млн. руб.

Информация о размере финансовой помощи в отношении объектов незавершенного строительства Вологодской области

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объект | Номер и дата документа | Размер финансовой помощи по итогу прохождения государственной экспертизы проектно-сметной документации | | | |
| ВСЕГО | Имущество Федеральный Фонд, 77% | | Имуществен-ный взнос Вологодской области, 23% |
| Компенса-ционный фонд | Имущес-твенный взнос Российской Федерации |
| II очередь строительств, ID ЕРПО  р-24283 | Выписка №2-08/3 из протокола заседания Правления ППК ФРТ от 22.02.2023 | 263 726 819,37 | 44 833 559,29 | 158 236 091,62 | 60 657 168,46 |
| III очередь строительств, ID ЕРПО  р-40068 | 379 525 609,05 | 49 338 329,18 | 242 896 389,79 | 87 290 890,08 |
| Всего |  | 643 252 428,42 | 94 171 888,47 | 401 132 481,41 | 147 948 058,54 |

Соглашение о финансировании определяет общий порядок взаимодействия Федерального Фонд и Фонда Вологодской области:

- права и обязанности сторон;

- порядок направления актов (заявок) на финансирование;

- порядок перечисления финансовой помощи Фонду Вологодской области;

- порядок проведения проверок;

- отчетность Фонда Вологодской области перед Федеральным Фондом.

В соответствии с Соглашением для финансирования мероприятий Фондом Вологодской области были открыты специальные расчетные счета в банке АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва.

## Переход прав и обязанностей застройщика проблемных объектов

Выполнение Фондом Вологодской области своих функций возможно исключительно в случае перехода к Фонду прав и обязанностей застройщика проблемного объекта. Переход прав и обязанностей застройщика проблемного объекта осуществляется в соответствии со ст.201.15-1, 201.15-2 Федерального закона о банкротстве №127-ФЗ.

Фонд Вологодской области обратился в Арбитражный суд Вологодской области с заявлением о намерении принять права и обязательства застройщика ООО ГК «Монолитстрой» для целей завершения строительства объекта: «Жилой дом по ул.Любецкой в г.Череповец ЖК «УЮТ» (дело №А13-7818/2017).

По результатам удовлетворения заявления о приобретении прав и обязанностей застройщика, а также подписания соглашения с конкурсным управляющим ООО ГК «Монолитстрой» Фонд Вологодской области в отношении объектов ЖК «УЮТ»:

- принял на себя обязательства перед участниками строительства в размере 208992 тыс.руб (II очередь строительства), и 27033тыс.руб (III очередь строительства);

- получил имущество (права) в размере 182057тыс.руб. (II очередь строительства), 26748 тыс.руб. (III очередь строительства);

- включен в реестр требований кредиторов застройщика-банкрота на сумму 27 221 тыс.руб., в реестр текущих платежей на сумму 2 134 тыс. руб.

Сведения о принятых Фондом Вологодской области обязательств перед участниками строительства

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № пп | Объект | Количество объектов, обязательства по которым переданы Фонду ВО | | Всего договоров, предусматри-вающих передачу помещений | Количество участников строительства |
| Квартиры | Нежилые помещения |
| 1 | Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями в 115мкр. г.Череповца по ул.Любецкой, д.29, II очередь строительства (секции 1.3-1.4) | 121 | 0 | 119 | 149 |
| 2 | Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями в 115мкр. г.Череповца по ул.Любецкой, д.29, III очередь строительства (секции 1.5-1.6) | 10 | 0 | 6 | 7 |
|  | Итого | 131 | 0 | 125 | 156 |

## Расходы по завершению строительства

Финансирование осуществляется на основании подготовленных и направленных Фондом Вологодской области актов (заявок) о финансировании, с указанием перечня, размера и оснований расходов Фонда, сведений о характере финансируемых мероприятий, а также первичных документов, подтверждающих факт выполнения работ (оказания услуг).

Федеральный Фонд рассматривает и проверяет акт (заявку) о финансировании и в случае отсутствия обоснованных возражений, подписывает его (ее). Далее, после финансового контроля, осуществленного в рамках банковского сопровождения, финансовая помощь перечисляется на расчетный счет Фонда Вологодской области.

На основании заключенного в 2021 году соглашения Фондом Вологодской области за период 2021-2023 год было направлено 207 актов (заявок) о финансировании, получено финансовой помощи в сумме 629997тыс.руб., в том числе:

В 2021году - 3213тыс.руб.

в 2022 году - 459429тыс.руб.

в 2023 году - 167355тыс.руб.

В полном объеме финансовая помощь была направлена на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов. Расходы по статьям затрат представлены в таблице.

Расходы на завершение строительства объектов, оплаченные из средств финансовой помощи

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № пп | Наименование статьи расходов | Фактически израсходовано средств, тыс. руб. | | | |
| 2021год | 2022год | 2023год | Всего |
| 1 | Государственная экспертиза проектно-сметной документации | 308 |  |  | 308 |
| 2 | Технологическое присоединение к сетям водоснабжения, водоотведения, электроснабжения | 268 | 46 | 67 | 381 |
| 3 | Охрана объектов | 398 | 280 |  | 678 |
| 4 | Земельный налог | 101 | 151 | 61 | 312 |
| 5 | Банковское сопровождение | 5 | 4 371 | 1 576 | 5 952 |
| 6 | Судебные расходы (текущие расходы застройщика-банкрота) | 2 134 |  |  | 2 134 |
| 7 | Проектно-изыскательские работы |  | 8 090 |  | 8 090 |
| 8 | Авторский надзор |  | 655 | 308 | 963 |
| 9 | Строительный контроль |  | 7 520 | 4 352 | 11 872 |
| 10 | Строительно-монтажные работы |  | 438 234 | 160 478 | 598 712 |
| 11 | Затраты на ввод |  | 82 | 421 | 503 |
| 12 | Содержание помещений от ввода в эксплуатацию до АПП |  |  | 92 | 92 |
|  | **ИТОГО:** | **3 213** | **459 429** | **167 355** | **629 997** |

## Ввод проблемного объекта и передача помещений участникам строительства

В 2022 году был введен в эксплуатацию «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями в 115мкр. г.Череповца по ул.Любецкой, д.29, II очередь строительства (секции 1.3-1.4), дата получения разрешения на ввод - 30 сентября 2022 года.

В 2023 году введен в эксплуатацию «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями в 115мкр. г.Череповца по ул.Любецкой, д.29, III очередь строительства (секции 1.5-1.6), дата получения разрешения на ввод - 30 августа 2023 года.

Общая сумма затрат по приобретению и достройке двух проблемных объектов с начала финансирования (стоимость земельного участка с расположенным на нем объектом незавершенного строительства, подготовка проектно-сметной документации, проведение экспертизы, осуществление технологического присоединения, строительно-монтажные работы, осуществление авторского надзора, выполнение функций технического заказчика, затраты на ввод, банковское сопровождение и прочее) на 31.12.2023 год составила 842 857тыс.руб., в том числе:

II очередь строительства (секции 1.3-1.4) 439 502тыс.руб.,

III очередь строительства (секции 1.5-1.6) 403355тыс.руб.

По завершении строительства и ввода жилого дома в эксплуатацию Фонд Вологодской области организовал передачу помещений участникам строительства на основании актов приема-передачи.

Процедура передачи помещений регулируется ст.21.2 Федерального закона об участии в долевом строительстве №214-ФЗ.

Этапы передачи помещений:

1 Этап – Направление участникам строительства почтовым отправлением сообщения о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче;

2 Этап – Согласование Федеральным Фондом передачи помещений участникам строительства;

3 Этап – Организация подготовки актов приема-передачи помещений на основе заключенных участниками строительства договоров, предусматривающих передачу помещений;

4 Этап – Подписание с участниками строительства актов приема-передачи помещений и передача участникам строительства инструкций об эксплуатации объекта долевого строительства.

Все помещения, согласованные к передаче участникам строительства Федеральным Фондом, были переданы. В связи с вновь принятыми судебными решениями по делу А13-7818/2017 количество объектов, обязательства по которым были первоначально переданы Фонду Вологодской области, было скорректировано.

Сведения о количестве подписанных актов приема-передачи помещений по состоянию на 31.12.2023г.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Объект | Дата ввода в эксплу-атацию | Кол-во объектов, обязательства по которым переданы Фонду Вологодской области | | Кол-во подписанных актов приема-передачи помещений | | % передачи на 31.12.2023 |
| Квартиры | Нежилые | Квартиры | Нежилые |
| 1 | МЖД со встроенными помещениями в 115мкр г.Череповца по ул.Любецкой, д.29, II очередь строительства (секции 1.3-1.4) | 30.09.22 | 119 | - | 119 | 0 | 100% |
| 2 | Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями в 115мкр. г.Череповца по ул.Любецкой, д.29, III очередь строительства (секции 1.5-1.6)» | 30.08.23 | 4 | - | 4 | - |  |
|  | Итого |  | 123 |  | 123 |  | 100% |

По результатам ввода жилых домов в эксплуатацию в части помещений произошло изменение площади. В случае наличия в договоре, заключенном участником строительства с застройщиком-банкротом, условия, предусматривающего возврат либо доплату денежных средств за изменение площади передаваемого объекта, возможны следующие ситуации:

- возврат денежных средств участнику строительства, у которого уменьшилась площадь помещения;

- доплата застройщику участником строительства денежных средств за увеличение площади помещения.

При этом все расчеты с участниками строительства осуществляются исходя из стоимости помещения за 1м2, зафиксированной в договорах о передаче помещений.

Сведения о дебиторской задолженности (ДЗ) Фонда Вологодской области по оплате цены договора по состоянию на 31.12.2023

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Объект | Сумма начисленной ДЗ по договорам о передаче помещений, тыс.руб. | Оплаченная ДЗ, тыс.руб. | Остаток ДЗ на 31.12.23 | Кол-во помещений, по которым начислена/ оплачена задолжен-ность, шт. | % погашения задолженности на 31.12.23 |
| 1 | МЖД со встроенными помещениями в 115мкр г.Череповца по ул.Любецкой, д.29, II очередь строительства (секции 1.3-1.4) | 1468,24 | 1307,38 | 160,86 | 117/102 | 89% |
| 2 | Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями в 115мкр. г.Череповца по ул.Любецкой, д.29, III очередь строительства (секции 1.5-1.6)» | 851,20 | 851,20 | - | 4/4 | 100% |
|  | Итого | 2319,44 | 2158,58 |  |  | 93% |

Всего за период 2022-2023 год Фондом Вологодской области было получено в счет погашения дебиторской задолженности по договорам долевого участия, обязательства по которым были переданы Фонду от застройщика банкрота, на общую сумму 2158,58тыс.руб, которая в полном объеме была перечислена в Федеральный Фонд.

По взысканию остатка задолженности проводится работа в порядке искового судопроизводства.

## Реализация свободных помещений

Одной из задач Фонда Вологодской области является реализация свободных помещений, образовавшихся в результате достройки объекта, и в отношении которых отсутствуют правопритязания третьих лиц. Реализация свободных помещений третьим лицам осуществляется в соответствии с Порядком реализации объектов недвижимости, принадлежащих фонду субъекта Российской Федерации на праве собственности или ином имущественном праве (далее – Порядок реализации).

В соответствии с Порядком реализации процесс продажи включает проведение следующих этапов:

- подготовка к реализации помещений, в том числе выборка объектов, подлежащих реализации в отношении каждого объекта незавершенного строительства, права на которые возникли у Фонда по результатам передачи имущества и обязательств застройщика в порядке, предусмотренном сч.201.15-1, 201.15-2 Закона о банкротстве;

- определение рыночной стоимости помещений;

- реализация объектов.

В 2021-2023 годах по результатам выборки по двум проблемным объектам «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями в 115мкр. г.Череповца по ул.Любецкой, д.29» было определено 125 свободных помещений, по которым Фонду Вологодской области не были переданы обязательства, в том числе:

II очередь строительства (секции 1.3-1.4) 15 свободных помещений.

III очередь строительства (секции 1.5-1.6) 110 свободных помещений.

Дополнительно проводилась судебная работа по 6 помещениям, обязательства по которым были переданы Фонду Вологодской области, но по причине принадлежности данных помещений юридическим лицам у Фонда отсутствовали основания для их передачи.

Для целей соблюдения процедур реализации свободных помещений в 2023 году Фондом Вологодской области была проведена оценка, а также последующая переоценка, посредством привлечения оценочной компании для определения рыночной стоимости помещений, расположенных в объектах завершенного строительства, результаты которой были направлены на согласование Федеральному Фонду.

После согласования с Федеральным фондом рыночной стоимости свободных помещений была осуществлена реализация свободных помещений в соответствии с требованиями Порядка реализации.

В целях оптимизации и повышения эффективности продажи объектов на открытом рынке неопределенному кругу лиц Фондом Вологодской области был привлечен Агент для совершения юридических и иных действий, направленных на заключение сделок по реализации объектов недвижимости по поручению Фонда. Выбор агента был осуществлен посредством проведения закупки в соответствии с Законом о закупках и Положением о закупках Фонда.

В результате в 2023 году Фондом Вологодской области была осуществлена реализация 108 свободных помещений (в том числе квартиры, нежилые помещения) на общую сумму 387 984,08тыс.руб.

Сведения о реализации свободных помещений в 2023 году

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Объект | Вид договора | Тип помещений | | Итого свободных помещений, шт. | Итого сумма, тыс.руб. |
| Квартира | Нежилое помещение |
| 1 | МЖД со встроенными помещениями в 115мкр г.Череповца по ул.Любецкой, д.29, II очередь строительства (секции 1.3-1.4) | Договор купли-продажи | 10 | 5 | 15 | 54 411,70 |
| 2 | Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями в 115мкр. г.Череповца по ул.Любецкой, д.29, III очередь строительства (секции 1.5-1.6)» | Договор долевого участия | 51 | 8 | 59 | 199 557,30 |
| Договор купли-продажи | 33 | 1 | 34 | 134 015,08 |
|  | Итого |  | 94 | 14 | 108 | 387 984,08 |

В 2023 году Фонд Вологодской области перечислил в Федеральный Фонд денежные средства от реализации свободных объектов недвижимости в размере 360 356,47тыс.руб. за исключением суммы денежных средств, необходимых для погашения расходов по реализации свободных помещений, а также резервирования части средств до вынесения Арбитражным судом Вологодской области решений по обособленным спорам по делу №А13-7818/2017 о выплате первоначальной компенсации залоговым кредиторам застройщика-банкрота, перед которыми у Фонда не возникли обязательства по передаче помещений.

Затраты Фонда по реализации составили 8284,60тыс.руб., или 0,02% от поступивших средств.

## Информирование и взаимодействие с участниками долевого строительства

Одним из направлений деятельности Фонда Вологодской области является информационное сопровождение участников строительства, которое включает:

- проведение встреч с участниками долевого строительства;

- предоставление ответов на обращения участников строительства, направленные в адрес Фонда Вологодской области по почте и в электронном виде, в том числе через сервисы на сайте;

- предоставление устной консультации участникам строительства, обращающимся на телефонную линию Фонда.

Фонд Вологодской области размещает информацию о своей деятельности на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (www.fzpg35.ru).

На сайте размещена новостная лента о работе Фонда Вологодской области, информация об органах управления, учредительных документах, годовой отчетности, а также о проблемных объектах и о продаже свободных помещений.

Фонд Вологодской области также обладает аккаунтом в социальной сети «ВКонтакте» (vk.com/fondzpguds35), где участники строительства и все желающие могут узнать новости о деятельности Фонда.

# ПРИЛОЖЕНИЕ «Аудиторское заключение годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Фонда

# за 2023 г.»

























































