

Приложение №1

УТВЕРЖДЕН

Правлением НКО «Фонд Костромской
области по защите прав граждан-
участников долевого строительства»
Протокол № 26 от 28 февраля 2025 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

некоммерческой организации «Фонд Костромской области по
защите прав граждан-участников долевого строительства»

за 2024 год

2025 год

г. Кострома

1. Организационная структура

Некоммерческая организация «Фонд Костромской области по защите прав граждан - участников долевого строительства» (далее – Фонд) создана 5 августа 2019 года на основании постановления администрации Костромской области от 5 августа 2019 года № 293-а «О создании некоммерческой организации «Фонд Костромской области по защите прав граждан – участников долевого строительства».

Учредителем фонда является Костромская область. Функции и полномочия Учредителя реализует департамент строительства, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Костромской области.

Фонд осуществляет свою деятельность на основании утвержденного Устава. Согласно Уставу целями 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 от 30 декабря 2004 года № 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), 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 Уставом Фонда.

Фонд осуществляет следующие виды деятельности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации:

- завершение строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества и объектов инфраструктуры застройщика, в отношении которого арбитражным судом принято решение о признании застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства;

- выполнение функций застройщика и осуществление деятельности по завершению строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества и объектов инфраструктуры застройщика, в отношении которого арбитражным судом принято решение о признании застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства;

- приобретение объектов незавершенного строительства, объектов инфраструктуры, земельных участков (прав на земельные участки), предназначенных для размещения объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры, а также обязательств перед участниками долевого строительства в порядке, определенном Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в целях завершения строительства объектов незавершенного строительства;

- привлечение средств граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве в отношении объектов незавершенного строительства застройщика, в отношении которого арбитражным судом принято решение о признании застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства при условии размещения денежных

средств участников долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства в установленном законом порядке;

- создание и поддержка электронных информационных ресурсов Фонда в сети Интернет, освещающих деятельность Фонда.

Органами Фонда являются: Правление Фонда, Генеральный директор, Попечительский Совет.

Высшим коллегиальным органом управления Фонда является Правление Фонда.

Состав Правления Фонда утвержден постановлением департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области от 18 сентября 2019 года № 20-НП (в редакции постановлений от 14.07.2020 №9-НП, от 04.12.2020 года № 26-НП, от 21.01.2021 от 2-НП, от 18.03.2021 №3-НП, от 16.03.2022 №4-НП, от 12.05.2022 №6-НП, от 19.09.2022 года № 16-НП).

Попечительский Совет Фонда осуществляет надзор за деятельностью Фонда, принятием другими органами Фонда решений и обеспечением их исполнения, использованием средств Фонда, соблюдением Фондом законодательства.

Состав Попечительского Совета утвержден постановлением департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области от 18 сентября 2019 года № 20-НП.

Бухгалтерский учет в Фонде ведется в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина России от 29 июля 1998 года № 34 н, а также действующими положениями по бухгалтерскому учету.

2. Финансовое обеспечение деятельности Фонда

Источниками формирования имущества Фонда могут являться:

- поступления (имущественные взносы) от Учредителя Фонда в порядке, определенном действующим законодательством;

- добровольные имущественные взносы и пожертвования;

- поступления от граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве в отношении указанных в пункте 3.1 Устава Фонда многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества и объектов инфраструктуры 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;

- поступления от публично-правовой компании, указанной в части 1 статьи 23.2 Федерального закона № 214-ФЗ, в соответствии со ст. 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»;

- поступлений от иных источников, определенных действующим законодательством для некоммерческих организаций - региональных фондов защиты прав граждан - участников долевого строительства.

В декабре 2020 года проведены совещания при участии департамента финансов Костромской области, по результатам которых были согласованы штатное расписание Фонда и смета административно-хозяйственных расходов Фонда на 2021 год.

Между Фондом и публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» 23 декабря 2020 года подписано соглашение, предусматривающее финансирование мероприятий по завершению строительства объекта ООО ИСПО «Костромагорстрой» по адресу: г. Кострома, мкрн. Новый город, д. 9 литер Б (по ГП). В соответствии с условиями данного соглашения Фонду предоставляется финансовая помощь в размере не более 110 171 152 (сто десять миллионов сто семьдесят

одна тысяча сто пятьдесят два) рубля 58 копеек. Окончательный размер финансовой помощи, в соответствии с указанным соглашением, определяется с учетом суммы сметной стоимости строительства объекта, указанной в положительном заключении государственной экспертизы проектно-сметной документации, проведенной Фондом в отношении объекта незавершенного строительства, и суммы денежных средств, использование которых Фонд осуществляет в порядке и на цели, указанные в статье 18 Федерального закона № 214-ФЗ, а также денежных средств, необходимых для оплаты Фондом судебных расходов. Фондом 10.12.2021 г. получено положительное заключение о проверке достоверности определения сметной стоимости строительства объекта, расположенного по адресу: г. Кострома, мкрн. Новый город, д. 9 литер Б (по ГП). С учетом указанного положительного заключения и в соответствии с заключенным между Фондом и публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (с 2022 года переименована в ППК «Фонд развития территорий») дополнительным соглашением окончательный размер финансовой помощи составил 163 848 609 (сто шестьдесят три миллиона восемьсот сорок восемь тысяч шестьсот девять) рублей 12 копеек.

3. Результаты деятельности

На основании решения Арбитражного суда Костромской области от 09.12.2019 ООО ИСПО «Костромагорстрой» признано банкротом, конкурсным управляющим имущества ООО ИСПО «Костромагорстрой» утвержден Белов М.В., член Союза арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «Северная столица».

По заявлению Фонда и в соответствии с определением Арбитражного суда Костромской области от 02.04.2021 по делу № А31-15503/2018 Фонду переданы права на земельный участок общей площадью 7 010 кв.м., кадастровый номер 44:27:080303:426, разрешенное использование: для многоквартирной застройки, с находящимся на нем объектом незавершенного строительства - жилой дом №9 литер Б (по ГП), находящийся по адресу: Костромская область, город Кострома, микрорайон Новый город, а также обязательства перед участниками строительства жилого дома №9 литер Б (по ГП), находящегося по адресу: Костромская область, город Кострома, микрорайон Новый город, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 44:27:080303:426, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках дела о банкротстве застройщика № А31-15503/2018 по передаче жилых помещений. Включено денежное требование Фонда в размере 16 968 577,08 руб. в четвертую очередь реестра требований кредиторов ООО ИСПО «Костромагорстрой».

В соответствии с п. 8 ст. 201.15-2 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» на основании определения арбитражного суда о передаче приобретателю земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика конкурсный управляющий (внешний управляющий) заключает с приобретателем договор (договоры) передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика на условиях, не противоречащих настоящему Федеральному закону.

В соответствии с договором передачи прав на земельный участок с находящимся на нем объектом незавершенного строительства и обязательств застройщика от 21 апреля 2021 года ООО инвестиционно-строительное проектное объединение «Костромагорстрой» передало Фонду права на земельный участок с находящимся на нем объектом незавершенного строительства и обязательства застройщика перед участниками долевого строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства по передаче жилых помещений, за исключением требований участников строительства по взысканию неустоек (штрафов, пеней) и иных финансовых санкций.

Указанный договор зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области 7 мая 2021 года.

После передачи прав на земельный участок, Фондом проведена работа по поиску подрядчика для оказания услуг по проведению обследования технического состояния объекта незавершенного строительства и разработке (корректировке) проектной и рабочей документации для завершения строительства объекта, изучен анализ рынка по оказанию соответствующих услуг.

1 июня 2021 года заключен договор на обследование технического состояния объекта капитального строительства и разработку (корректировку) проектной и рабочей документации для завершения строительства объекта: «Жилой дом №9, II очередь строительства. Жилой дом №9 литер Б (по ГП)», расположенный по адресу: 156000, Костромская область, город Кострома, Новый город микрорайон.

5 октября 2021 года Фондом заключен договор возмездного оказания услуг на проведение государственной экспертизы проектной документации в части проведения достоверности определения сметной стоимости с ГАУ «Костромагосэкспертиза».

10 декабря 2021 года Фондом получено положительное заключение о проверке достоверности определения сметной стоимости строительства объекта: «Жилой дом №9, II очередь строительства. Жилой дом №9 литер Б (по ГП), расположенный по адресу: 156000, Костромская область, город Кострома, Новый город микрорайон.

В течение 2021 года Фондом были открыты банковские счета, необходимые для осуществления расчетов по сопровождаемым сделкам, в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства (АО «Банк ДОМ.РФ»), заключены договоры на осуществление технологического присоединения к электрическим сетям, сетям газоснабжения, водоснабжения, водоотведения.

После передачи прав на земельный участок, в период с мая 2021 года по март 2022 года, Фондом проведена работа по проведению обследования технического состояния объекта незавершенного строительства и разработке (корректировке) проектной и рабочей документации для завершения строительства объекта, осуществлены мероприятия по прохождению государственной экспертизы проектной документации, осуществлен поиск генерального подрядчика для завершения строительства объекта.

На основании конкурсных процедур, предусмотренных Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», между Фондом и ООО «Алгоритм» заключен договор генерального подряда от 16.03.2022 г. на выполнение строительно-монтажных работ по завершению строительства объекта: «Жилой дом №9, II очередь строительства. Жилой дом №9 литер Б (по ГП), расположенный по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Даремская, земельный участок 5, идентификатор объекта: р-16101».

Разрешение на ввод вышеуказанного объекта в эксплуатацию получено 24.05.2023 г.

В соответствии с заключенными договорами долевого участия и ст. 7 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» срок гарантии на объект долевого строительства составляет 5 лет на строительно-монтажные работы и 3 года на системы и инженерное оборудование. Данный срок начал исчисляться с даты передачи участникам долевого строительства жилых помещений.

Объекты долевого участия переданы участникам долевого строительства, включенным в реестр требований участников строительства по передаче им жилых помещений, утвержденный Арбитражным судом Костромской области, в период с 01.06.2023 по 01.09.2023.

Квартира, в отношении которой велись судебные разбирательства, передана участнику долевого строительства 24.04.2024, на основании определения Арбитражного суда Костромской области от 13.03.2024 по делу № А31-15503-483/2018. Осуществлялись окончательные расчеты за содержание указанной квартиры.

Кроме того, осуществлялись окончательные расчеты за банковское обслуживание сопровождаемых банком сделок посредством открытия отдельных банковских счетов в АО «Банк ДОМ.РФ».

В пределах гарантийного срока, в 2024 году, в фонд поступило, рассмотрено и решено 12 сообщений от управляющей компании, обслуживающей многоквартирный жилой дом, касающихся исполнения гарантийных обязательств.