

**Отчет о деятельности Фонда защиты прав
граждан – участников долевого строительства
Новосибирской области за 2021 год.**

Информация о деятельности Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Новосибирской области за 2021 год в рамках реализации мер, направленных на защиту прав участников долевого строительства.

Фондом НСО в ежедневном режиме велась работа по деловой корреспонденции:

- входящих писем – 1261;
- исходящих писем – 1544.

В течение 2021 года представители Фонда НСО приняли участие в 158 судебных заседаниях.

Справочно: в октябре и декабре 2020 года между публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» (в настоящее время публично-правовая компания «Фонд развития территорий») (далее ППК - Фонд) и Фондом НСО заключено и подписано 6 соглашений о финансировании мероприятий по завершению строительства 7 объектов:

1. Многоквартирный многоэтажный дом № 1 (по генплану) по адресу: город Новосибирск, микрорайон Закаменский, 11 стр.
2. Многоквартирный многоэтажный дом № 9 (по генплану) по адресу: город Новосибирск, микрорайон Закаменский, 12 стр.
3. Многоквартирный многоэтажный дом № 2 (по генплану) по адресу: город Новосибирск, микрорайон Закаменский, 13 стр.
4. Многоэтажный жилой дом с офисными помещениями по ул. Калинина г. Обь, НСО, расположенный по адресу: г. Обь, ул. Калинина, напротив дома №27.
5. Жилой дом № 5 (по генплану), дом №6 (по генплану) по адресу: г. Новосибирск, ул. Вилюйская, 5 стр.
6. Жилой дом №12 (по генплану) по адресу: р.п. Краснообск.

Общий объем финансирования на мероприятия по завершению строительства по указанным объектам, поступивший из федерального и регионального бюджетов, составляет **1 687 913 401,11 руб.** Из них **1 659 517 392,69 руб.** выделено из федерального бюджета, **371 340 948,24 руб.** из регионального бюджета (данная сумма в полном объеме была перечислена в ППК Фонд).

На обособленные расчетные счета в 2020-2021 годах были перечислены паевые взносы участников ЖСК в сумме **41 180 084,65 руб.**, которые также направлены на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов.

По завершению строительства объектов права **1312 дольщиков** будут восстановлены.

В рамках выполнения мероприятий по завершению строительства была проведена следующая работа:

1. По объектам Закаменский 11 стр., 12 стр., 13 стр.:

1.1. Получены актуализированные градостроительные планы по каждому объекту.

1.2. Получены новые технические условия (далее - ТУ) и заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями АО «РЭС», МУП г. Новосибирска «ГОРВОДОКАНАЛ», АО «СИБЭКО», заключен договор на энергоснабжение строительных механизмов с АО «Новосибирскэнергосбыт»;

1.3. Получены ТУ на временное водоснабжение для строительства от МУП г. Новосибирска «ГОРВОДОКАНАЛ»;

1.4. МУП г. Новосибирска «ГОРВОДОКАНАЛ» проведены работы по водоснабжению и водоотведению данных объектов;

1.5. Получены ТУ на присоединение к городской улично-дорожной сети, на отвод и подключение поверхностных ливневых стоков с территории, ТУ по диспетчеризации пассажирских лифтов, ТУ от ПАО «Ростелеком»;

1.6. Получено экспертное заключение на земельный участок данных объектов ФБУ здравоохранения «Центр гигиены и эпидемиологии Новосибирской области»;

1.7. Получены согласования от аэродромных служб на размещение объектов в приаэродромной зоне аэропортов: войсковая часть 12739 (а/п Толмачево), ПАО «Компания «Сухой» «НАЗ В. П. Чкалова» (а/п Чкаловский), войсковая часть 3733 (а/п Северный);

1.8. Субподрядной организацией АО «СИБЭКО» ООО «ТрасСервис» проведены работы по монтажу тепловых сетей с возможностью подключения к системе теплоснабжения для проведения внутренних отделочных работ в холодный период времени;

1.9. В 1 квартале 2021 года проведены конкурсы и определены технические заказчики, заключены договоры на проектно-изыскательские работы по данным объектам:

По объекту Закаменский, 11 стр. велись проектно-изыскательские работы, сроки выполнения проектно-изыскательских работ увеличены в связи с выявлением необходимости проведения дополнительных работ:

- при выполнении проектно-изыскательских работ выявлены несоответствия фактически выполненных строительных конструкций проектным решениям: длины погруженных свай, класса арматуры основного верхнего и нижнего армирования плит перекрытий на всех этажах; класса арматуры колонн; класса и диаметра арматуры монолитных стен; неработоспособное состояние подсистемы фасада здания (под демонтаж), сверхнормативные отклонения конструкций каркаса от вертикальных осей. По причине выявленных несоответствий фактически возведенных конструкций проектной документации в ходе проведения работ по обследованию согласно нормативным требованиям было выполнено сплошное обследование каркаса здания. По требованию экспертов ГБУ НСО «Государственная вневедомственная экспертиза Новосибирской области» (далее - ГБУ НСО «ГВЭ НСО») для подтверждения несущей способности грунтового основания и свайного фундамента были проведены новые геологические

изыскания, а также выполнен расчет совместной работы каркаса и свайного фундамента (научное геотехническое сопровождение с привлечением ФГБОУ ВО «СГУПС» и ФГБОУ ВО «НГАСУ (СИБСТРИН)»).

Планируемая дата получения положительного заключения экспертизы и дата объявления конкурса на строительные-монтажные работы до 31.03.2022 (с учетом согласования ППК Фондом) увеличения стоимости окончания строительства объекта).

На 31.12.2021 в ППК Фонд сформированы и направлены 23 заявки на финансирование, согласно п. 4.6.1 соглашения о финансировании мероприятий по завершению строительства на общую сумму 23 526 364,44 руб. В Фонд НСО поступило финансирование на общую сумму 20 609 764,48 руб., из поступившего финансирования освоено 18 996 765,23 руб.

Проводились еженедельные совещания (совместно с техническим заказчиком) в целях контроля за выполнением проектно-изыскательских работ техническим заказчиком и прохождением государственной экспертизы проектной документации.

По объекту Закаменский, 12 стр. с 1 квартала по конец 2 квартала 2021 года велись проектно-изыскательские работы.

При выполнении проектно-изыскательских работ выявлены несоответствия фактически выполненных строительных конструкций проектным решениям: класса бетона по прочности ростверков проектному классу, отклонение допустимых нормативных осей колонн, несоответствие материала исполнения части вентиляционных каналов, несоответствие части работ по устройству полов подвала, несоответствие материалов при устройстве кровли.

21.07.2021 получено положительное заключение государственной экспертизы проектно-сметной документации.

Письмом от 26.07.2021 в ППК Фонд направлено на согласование увеличение суммы строительства (с 264 544 940 рублей 68 копеек до 443 492 461 руб.). 21.10.2021 Наблюдательным советом ППК Фонда принято положительное решение по увеличению суммы строительства (443 492 461 руб.). Таким образом, срок рассмотрения и согласования ППК Фондом окончательной стоимости строительства объекта составил около 3 месяцев.

16.08.2021, 15.10.2021, 24.11.2021 получены разрешения на строительство с внесенными изменениями после прохождения государственной экспертизы.

08.11.2021 получено положительное заключение государственной экспертизы проектной документации объекта на достоверность сметной стоимости окончания строительства в индексах 3 квартала 2021 года. Письмом от 10.11.2021 в ППК Фонд направлено на согласование увеличение суммы строительства (с 443 492 461 руб. до 485 238 660 руб.).

08.12.2021, после проведения заседания правления ППК Фонда, в единой информационной системе в сфере закупок и на электронной торговой площадке "РТС-тендер" Фонд НСО разместил конкурс на выполнение строительные-монтажных работ.

24.12.2021 Наблюдательным советом ППК Фонда принято положительное решение по увеличению суммы строительства (485 238 660 рублей 00 копеек).

На 31.12.2021 в ППК Фонд сформированы и направлены 27 заявок на финансирование, согласно п. 4.6.1 соглашения о финансировании мероприятий по завершению строительства на общую сумму 30 660 780,81 руб. В Фонд НСО поступило финансирование на общую сумму 30 627 780,81 руб., из поступившего финансирования освоено 28 118 142,71 руб.

Проводились еженедельные совещания (совместно с техническим заказчиком) в целях контроля за выполнением проектно-изыскательских работ техническим заказчиком и прохождением государственной экспертизы проектной документации.

По объекту Закаменский, 13 стр. велись проектно-изыскательские работы, сроки выполнения проектно-изыскательских работ увеличены в связи с выявлением необходимости проведения дополнительных работ:

- в процессе прохождения проектно-изыскательских работ выявлены несоответствия фактически выполненных строительных конструкций проектным решениям: несоответствие возведенных конструкций проектной документации, в особенности: класса арматуры монолитных железобетонных конструкций, несоответствие армирования проекту (уменьшение диаметров, отсутствие дополнительного армирования, уменьшение длины стержней), несоответствие диаметров вертикальной рабочей арматуры монолитных колон и стен, отсутствие на всех участках вскрытых стен и колон арматурных сеток. По требованию экспертов «ГВЭ НСО» для подтверждения несущей способности грунтового основания и свайного фундамента были проведены новые геологические изыскания, а также проведен расчет совместной работы каркаса и свайного фундамента (научное геотехническое сопровождение с привлечением ФГБОУ ВО «СГУПС» и ФГБОУ ВО «НГАСУ (СИБСТРИН)»).

Планируемая дата получения положительного заключения экспертизы 04.02.2022, дата объявления конкурса на строительные-монтажные работы до 28.02.2022 (с учетом согласования ППК Фондом увеличения стоимости окончания строительства объекта).

На 31.12.2021 в ППК Фонд сформированы и направлены 24 заявки на финансирование, согласно п. 4.6.1 соглашения о финансировании мероприятий по завершению строительства на общую сумму 22 150 953,66 руб. В Фонд НСО поступило финансирование на общую сумму 19 630 953,66 руб., из поступившего финансирования освоено 18 046 099,21 руб.

Проводились еженедельные совещания (совместно с техническим заказчиком) в целях контроля за выполнением проектно-изыскательских работ техническим заказчиком и прохождением государственной экспертизы проектной документации.

2. По объекту г. Обь, ул. Калинина, 20:

2.1. Заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями АО «РЭС», МУП «ГОРВОДОКАНАЛ», ООО «Центр», заключен договор на энергоснабжение строительных механизмов с АО «Новосибирскэнергосбыт»;

- 2.2. Получен актуализированный градостроительный план;
- 2.3. Получены ТУ на присоединение к городской улично-дорожной сети, ТУ по диспетчеризации пассажирских лифтов, ТУ от ПАО «Ростелеком»;
- 2.4. Получено экспертное заключение на земельный участок данных объектов в ФБУ здравоохранения «Центр гигиены и эпидемиологии Новосибирской области»;
- 2.5. Получены согласования от аэродромных служб на размещение объекта в приаэродромной зоне аэропортов: войсковая часть 12739 (а/п Толмачево), ПАО «Компания «Сухой» «НАЗ В. П. Чкалова» (а/п Чкаловский), войсковая часть 3733 (а/п Северный);
- 2.6. В 1 квартале 2021 проведен конкурс и определен технический заказчик, заключен договор на проектно-изыскательские работы по данному объекту;
- 2.7. С 1 квартала по конец 3 квартала 2021 года велись проектно-изыскательские работы, проектно-сметная документация прошла государственную экспертизу в ГБУ НСО «ГВЭ НСО» в рамках договора экспертного сопровождения на достоверность сметной стоимости. При выполнении проектно-изыскательских работ выявлены несоответствия фактически выполненных строительных конструкций проектным решениям: несоответствие марки кирпича, несоответствие материала перегородок.

07.10.2021 получено положительное заключение государственной экспертизы проектно-сметной документации. Письмом от 12.10.2021 в ППК Фонд направлено на согласование увеличение суммы строительства (с 51 015 773,06 руб. до 153 091 653, 72 руб.).

18.11.2021 объявлен конкурс по определению генерального подрядчика на выполнение строительно-монтажных работ.

28.12.2021 заключен договор с генеральным подрядчиком ООО СГ «Меридиан» на выполнение строительно-монтажных работ (30.12.2021 произведена передача строительной площадки).

На 31.12.2021 в ППК Фонд сформированы и направлены 31 заявка на финансирование, согласно п. 4.6.1 соглашения о финансировании мероприятий по завершению строительства на общую сумму 16 926 164,22 руб. В Фонд НСО поступило финансирование на общую сумму 16 926 164,22 руб., из поступившего финансирования освоено 16 842 080,22 руб.

Проводились еженедельные совещания (совместно с техническим заказчиком) в целях контроля за выполнением проектно-изыскательских работ техническим заказчиком и прохождением государственной экспертизы проектной документации.

3. По объектам Вилюйская, 5 стр., дом 5 (по генплану), дом 6 (по генплану):

3.1. В конце 1 квартала 2021 зарегистрирован переход прав на земельные участки на основании определения арбитражного суда Новосибирской области, получено разрешение на строительство с изменениями, объявлен конкурс по определению технического заказчика на проектно-изыскательские работы. Во 2

квартале 2021 по определен технический заказчик и заключен договор на проектно-изыскательские работы;

3.2. Выполнены общестроительные работы по обеспечению требований безопасности на строительных объектах: закрыты в цокольном и первом этажах оконные и дверные проемы металлическими решетками в доме № 5, демонтированы приставные лестницы у башенного крана и подъём на монтажный горизонт дома № 6, проведено восстановление ограждения строительной площадки. Из подвалов домов откачана вода;

3.3. Подписаны дополнительные соглашения о замене стороны в договорах водоснабжения и водоотведения с МУП г. Новосибирска «ГОРВОДОКАНАЛ»;

3.4. Заключен договор технологического присоединения к сетям теплоснабжения с ресурсоснабжающей организацией АО «СИБЭКО»;

3.5. Заключен договор технологического присоединения сетей электроснабжения с ООО «НГСК»;

3.6. Получены ТУ на присоединение к городской улично-дорожной сети, на отвод и подключение поверхностных ливневых стоков с территории, ТУ по диспетчеризации пассажирских лифтов, ТУ от ООО «Сибирские сети» (на телефонизацию, радиофикацию, предоставления услуг широкополосного доступа к сети интернет);

3.7. Получены согласования по вопросу размещения контейнерных площадок и системы мусороудаления, проведены согласования по количеству элементов благоустройства и парковочных мест, отклонения от предельных параметров разрешенного строительства по данным объектам;

3.8. Получены согласования от аэродромных служб на размещение объектов в приаэродромной зоне аэропортов: войсковая часть 12739 (а/п Толмачево), ПАО «Компания «Сухой» «НАЗ В. П. Чкалова» (а/п Чкаловский), войсковая часть 3733 (а/п Северный);

3.9. Проведено полное техническое обследование объектов техническим заказчиком.

По результатам полного технического обследования и анализа имеющейся у технического заказчика исполнительной документации выявлено, что фактически возведенные несущие конструкции выполнены с отклонениями от строительных норм и правил, а также ранее разработанной проектной документации. Выявлена необходимость выполнить перерасчет железобетонного каркаса здания жилого дома №6 (по генплану) с учетом обнаруженных несоответствий (находится в ограниченно-работоспособном состоянии с креном до 26 мм.), а также выполнить проект усиления грунтовых оснований фундаментов (2 плиты) для стабилизации крена 4 секции жилого дома №5 (по генплану), который составляет величину до 160 мм.

По жилому дому №5 (по генплану) велись работы по разработке проекта усиления грунтовых оснований фундаментов (2 плиты).

По жилому дому №6 (по генплану) разработаны и переданы в ГБУ НСО «ГВЭ НСО» проект усиления грунтовых оснований фундаментов (1 плита), повторный расчет инсоляции и коэффициента естественной освещенности (КЕО).

Планируемая дата получения положительных заключений экспертизы и дата объявления конкурсов на строительно-монтажные до 31.03.2022 (с учетом согласования ППК Фондом увеличения стоимости окончания строительства объекта).

На 31.12.2021 в ППК Фонд сформированы и направлены 65 заявок на финансирование, согласно п. 4.6.1 соглашения о финансировании мероприятий по завершению строительства **на общую сумму 38 325 007,75 руб.** В Фонд НСО поступило финансирование на общую сумму **31 922 242,94 руб.**, из поступившего финансирования освоено **29 098 122,78 руб.**

Проводились еженедельные совещания (совместно с техническим заказчиком) в целях контроля за выполнением проектно-изыскательских работ техническим заказчиком и прохождением государственной экспертизы проектной документации.

4. По объекту р.п. Краснообск, д. 12 (по генплану):

4.1. 22.03.2021 зарегистрирован переход прав на земельный участок на основании определения арбитражного суда Новосибирской области.

4.2. В апреле 2021 получено разрешение на строительство с изменениями, проведен конкурс и определен технический заказчик на проектно-изыскательские работы. 29.04.2021 заключен договор на проектно-изыскательские работы с ООО «РусСтрой-ВМ».

4.3. Заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями ФГУП «Энергетик» (энергоснабжение и теплоснабжение мест общего пользования), МУП г. Новосибирска «ГОРВОДОКАНАЛ», заключен договор на энергоснабжение строительных механизмов с АО «Новосибирскэнергосбыт».

4.4. Заключен договор технологического присоединения объекта к системе газоснабжения с ООО «АльфаГазСтройсервис».

4.5. Получен актуализированный градостроительный план.

4.6. Получены согласования от аэродромных служб на размещение объекта в приаэродромной зоне аэропортов: войсковая часть 12739 (а/п Толмачево), ПАО «Компания «Сухой» «НАЗ В. П. Чкалова» (а/п Чкаловский), войсковая часть 3733 (а/п Северный);

4.7. Получено согласование на размещение парковочных мест и площадки для размещения контейнеров ТБО за границей земельного участка, получены ТУ (с изменениями) по ливневой канализации, ТУ на присоединение к городской улично-дорожной сети, на отвод и подключение поверхностных ливневых стоков с территории.

По результатам полного технического обследования и анализа имеющейся у технического заказчика исполнительной документации выявлено, что из-за воздействия внешних факторов и атмосферных явлений несущие и ограждающие конструкции подверглись деформациям и разрушению, что повлекло за собой проведение дополнительных проектных мероприятий по усилению конструкций.

Планируемая дата получения положительных заключений экспертизы 08.02.2022, дата объявления конкурса на строительно-монтажные работы до

28.02.2022 (с учетом согласования ППК Фондом увеличения стоимости окончания строительства объекта).

На 31.12.2021 в ППК Фонд сформированы и направлены 25 заявок на финансирование, согласно п. 4.6.1 соглашения о финансировании мероприятий по завершению строительства, на общую сумму 11 093 579,25 руб. В Фонд НСО поступило финансирование на общую сумму 8 895 979,25 руб., из поступившего финансирования освоено 6 346 673,64 руб.

Проводились еженедельные совещания (совместно с техническим заказчиком) в целях контроля за выполнением проектно-изыскательских работ техническим заказчиком и прохождением государственной экспертизы проектной документации.

Итого (по заключенным в 2020 году соглашениям о финансировании мероприятий по завершению строительства) на 31.12.2021 в ППК Фонд сформированы и направлены 195 заявок на финансирование, согласно п. 4.6.1 соглашения о финансировании мероприятий по завершению строительства на общую сумму 142 682 850,13 руб. В Фонд НСО поступило финансирование на общую сумму 128 645 885,39 руб., из поступившего финансирования освоено 117 447 883,79 руб.

19.08.2021 между ППК Фондом и Фондом НСО заключено и подписано соглашение о финансировании мероприятий по завершению строительства объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: г.Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 378/1 стр, дом №2 (по генплану).

Сумма финансирования на мероприятия по завершению строительства по данному объекту составляет **439 672 999,77 руб.**

По завершению строительства данного многоквартирного дома права **263 дольщиков** будут восстановлены.

В производстве Арбитражного суда Новосибирской области находится дело № А45-2126/2018 о несостоятельности (банкротстве) ООО «Партнер-Инвест».

В рамках указанного дела 02.08.2021 Фонд НСО обратился в Арбитражный суд Новосибирской области с заявлением о намерении стать приобретателем прав и обязанностей застройщика в отношении объекта незавершенного строительства по адресу: г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 378/1 стр., дом №2 (по генплану) и земельного участка, на котором расположен указанный объект.

Генеральный директор

Д. Н. Богомолов



