

УТВЕРЖДЕНО

Наблюдательным Советом Фонда
защиты прав граждан-участников
долевого строительства

Волгоградской области

Протокол № 4-2023 от 30.03.2023г.

Годовой отчет о деятельности Фонда защиты прав граждан-участников
долевого строительства Волгоградской области за 2022 год

Раздел 1 «Общие сведения о Фонде»

1. Деятельность Фонда, предусмотренная учредительными документами:

- направление заявления о намерении стать приобретателем земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями (прав на такой земельный участок) и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, конкурсному управляющему (внешнему управляющему) и в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

- направление заявления о намерении стать приобретателем объекта инфраструктуры и (или) объекта инженерно-технического обеспечения и земельного участка (прав на земельный участок) и исполнить обязательства застройщика по передаче объектов инфраструктуры и (или) объектов инженерно-технического обеспечения в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, конкурсному управляющему (внешнему управляющему) и в исполнительный орган, уполномоченный Правительством Российской Федерации.

- 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, для их последующей

безвозмездной передачи в государственную или муниципальную собственность, за счет денежных средств, предоставляемых публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства".

- передача объектов долевого строительства участникам долевого строительства.

- передача законченных строительством объектов инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность.

Фонд вправе:

- выступать в качестве застройщика и осуществлять деятельность по завершению строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества, строительство которых осуществляется с привлечением средств граждан - участников долевого строительства, и объектов инфраструктуры 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".

- привлекать средства граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве в отношении указанных в пункте 2.1 Устава объектов при условии размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства в порядке, установленном 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".

- запрашивать от федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Волгоградской области, органов местного самоуправления, юридических лиц справочные, аналитические, статистические и иные материалы и информацию по вопросам, относящимся к полномочиям и функциям Фонда.

- оказывать консультационную помощь органам государственной власти, органам местного самоуправления, физическим и юридическим лицам, в том числе путем разработки и распространения методических рекомендаций, проведения семинаров и конференций, подготовки, выпуска и распространения информационных и иных материалов о деятельности Фонда, публикации в печати и распространения через электронные средства массовой информации методических, аналитических и иных материалов, связанных с деятельностью Фонда.

- готовить предложения о совершенствовании законодательных и иных нормативных правовых актов по вопросам деятельности Фонда, защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства.

2. Перечень документов, на основании которых Фонд осуществляет деятельность:

постановление Администрации Волгоградской области от 28.10.2019 №544-п «О создании унитарной некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Волгоградской области»;

Устав Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Волгоградской области (утвержден приказом Комитета строительства Волгоградской области от 31.10.2019 № 823-ОД).

3. Численность Фонда

Штатная численность Фонда на 2022 год утверждена в размере 30 единиц.

Структурное подразделение	Должность	Количество единиц
руководство	Генеральный директор	1
	Заместитель генерального директора	1
отдел бухгалтерского учета	Главный бухгалтер, бухгалтер, экономист, главный специалист, ведущий специалист, специалист по продажам	8
производственно-технический отдел	Начальник отдела, инженер по надзору за строительством, главный специалист, ведущий специалист	11
общий отдел	Начальник отдела, системный администратор, главный специалист, юрисконсульт, ведущий специалист	9
Итого		30

Штат Фонда был укомплектован на 37%. Максимальная штатная численность фонда в 2022 году составила 11 человек. Неполная

укомплектованность определена производственной необходимостью и на результат деятельности фонда не повлияла.

В тоже время 14 декабря 2022 года утверждено уточненное штатное расписание Фонда, согласно которому штатная численность Фонда была приведена к фактической численности сотрудников Фонда и составила 10 человек.

Уточненная штатная численность Фонда.

Структурное подразделение	Должность	Количество единиц
руководство	Генеральный директор	1
	Заместитель генерального директора	1
отдел бухгалтерского учета	Главный бухгалтер – начальник отдела, экономист	2
производственно-технический отдел	инженер по надзору за строительством	1
общий отдел	Начальник отдела, системный администратор, юрисконсульт	5
Итого		10

Раздел 2 «Результат деятельности Фонда»

1. Результаты деятельности Фонда

С начала 2022 года была продолжена работа с ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства», направленная на урегулирование обязательств застройщиков перед участниками долевого строительства. Сбор, систематизация, анализ информации и предоставление ее в ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» для принятия решений.

Продолжена судебно-претензионная работа.

Продолжена работа по исполнению договоров на выполнение строительно-монтажных работ с ООО «Волгобур» по жилым домам №6 и №7.

11.02.2022 заключен договор на выполнение кадастровых работ с ООО "Кадастр плюс" по изготовлению технического плана жилого дома № 7.

Проведены мероприятия по переводу на Фонд договоров о подключении строящихся домов к системе теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения. Договоры исполнены и оплачены. Техническое присоединение строящихся жилых домов №6 и №7 осуществлено полностью.

Так по жилому дому №7:

14.04.2022 подписано соглашение о передаче Фонду прав и обязательств по договору №154д-17 от 15.03.2017 о подключении (техприсоединении) к системе холодного водоснабжения (цена договора 7610,51 руб.).

14.04.2022 подписано соглашение о передаче Фонду прав и обязательств по договору №155д-17 от 15.03.2017 о подключении (техприсоединении) к системе водоотведения (цена договора 974839,08 руб.).

28.04.2022 подписано соглашение о передаче Фонду прав и обязательств по договору № 12/ОТП-20 от 08.05.2020 о подключении к системе теплоснабжения (цена договора 42938,64 руб.).

По жилому дому №6:

14.04.2022 подписано соглашение о передаче Фонду прав и обязательств по договору №154д-17 от 15.03.2017 о подключении (техприсоединении) к системе холодного водоснабжения (цена договора 7560,36 руб.).

14.04.2022 подписано соглашение о передаче Фонду прав и обязательств по договору №155д-17 от 15.03.2017 о подключении (техприсоединении) к системе водоотведения (цена договора 974839,08 руб.).

28.04.2022 подписано соглашение о передаче Фонду прав и обязательств по договору № 11/ОТП-20 от 08.05.2020 о подключении к системе теплоснабжения (цена договора 42938,64 руб.).

17 июня 2022 г. были получены заключение о соответствии и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, жилой дом №7 поставлен на кадастровый учет 24.06.2022 с кадастровым номером 34:34:070001:10705 с присвоением адреса: г. Волгоград, ул. им. Гаря Хохолова, д. 4. Общая площадь жилых помещений составила **8 232 кв. м.** (без учета лоджий). Строительно-монтажные работы по жилому дому № 7 были завершены досрочно и с экономией 8,5 млн. рублей.

20 июня 2022г. Фондом заключен договор управления многоквартирным домом № 7 с ООО "Наш город" в порядке, установленном ч. 14 ст. 161 ЖК РФ.

Передача квартир участникам долевого строительства жилого дома №7 завершена. Фондом были восстановлены права 198 участников долевого строительства.

С учетом повышения цен на строительные материалы и работы, генеральным подрядчиком ООО "Волгобур" была инициирована, а техническим заказчиком ООО "Специализированный застройщик "Пересвет - юг" поданы документы для повторной экспертизы сметной стоимости строительства жилого дома № 6.

18.08.2022 получено положительное заключение повторной государственной экспертизы № 34-1-1-2-059185-2022 по проверке

достоверности определения сметной стоимости строительства жилого дома №6.

В соответствии с дополнительным соглашением № 4 от 21 октября 2022г. к соглашению от 17.12.2020 № ФЗП-28/1245-20 общая стоимость завершения строительства объектов ООО "Орион", с учетом повторной государственной экспертизы составила 889 898 256,55 рублей.

26.12.2022 в связи с увеличением стоимости строительно-монтажных работ по жилому дому №6 было заключено дополнительное соглашение к договору №6/21 от 27.09.2021 о выполнении строительно-монтажных работ с ООО «Волгобур».

17.11.2022 г. заключен договор на выполнение кадастровых работ с ООО "Кадастр плюс" по изготовлению технического плана жилого дома №6.

21.12.2022 с опережением графика на 6 месяцев получено заключение о соответствии построенного объекта капитального строительства «Многоэтажная жилая застройка на земельном участке по ул. 64 Армии, 141 в Кировском районе г. Волгограда (2 очередь строительства – жилые дома №№ 6,7,8) 3 этап жилой дом №6», расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, Кировский район, ул. 64 Армии, 141, требованиям утвержденной проектной документации.

Получение разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома №6 запланировано в начале 2023 года. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию будет производиться выдача ключей участникам долевого строительства жилого дома № 6.

Фонд приступил к осуществлению мероприятий по продаже свободных жилых и нежилых помещений по адресу: Волгоград, ул. Им. Гаря Хохолова, дом №4.

27.05.2022 г. с ППК «Фонд развития территорий» заключен агентский договора № 11/2022 по реализации объектов недвижимости, принадлежащих Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства Волгоградской области на праве собственности или ином имущественном праве.

Кроме этого, в 2022 году Фондом оказывалась разъяснительно-консультационная помощь гражданам – участникам долевого строительства.

Осуществлялась переписка с дольщиками, организовывались встречи с целью актуализации информации по переданным Фонду обязательствам, исправлении выявленных недостатков при приемке квартир в жилом доме №7.

Также Фондом осуществлялась административно-хозяйственная деятельность. В ходе которой заключались договоры на поставку различных материалов, выполнение работ и оказания услуг.

Своевременно проводились противоэпидемические мероприятия, инвентаризация и другие мероприятия.

Сведения о хозяйственной деятельности Фонда отражались в бухгалтерском учете. В отношении бухгалтерского (финансового) отчета Фонда за 2022 год проведен обязательный аудит.

2. Результаты финансово-хозяйственной деятельности.

а) Содержание Фонда:

Показатели финансового состояния Фонда:

Балансовая стоимость основных средств – 614 573 руб.;

Балансовая стоимость нематериальных активов – 40 000 руб.;

Запасы, в том числе сырье и материалы – отсутствуют;

Дебиторская задолженность – отсутствует;

Кредиторская задолженность – 5 105,46 руб.

В соответствии с Соглашением № 1 от 19.01.2022 г. о предоставлении из областного бюджета субсидии в виде имущественного взноса на содержание унитарной некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Волгоградской области» (далее – Соглашение) заключенного между Фондом и Комитетом строительства Волгоградской области предусмотрена субсидия в размере 10.000.000,00 руб. А дополнительным соглашением № 1 от 16.12.2022 г. к Соглашению от 19.01.2022 г. № 1 – 12 389 291,00 руб.

Расходы Фонда в 2022 году составили:

№ п/п	Вид расхода	План (руб.)	Факт (руб.)
1	Оплата труда	20 505 082,00	8 527 654,15
2	Начисления на выплаты по оплате труда	6 192 535,00	2 474 377,73
3	Административно- хозяйственные расходы	6 774 727,00	1 387 259,12
	Итого	33 472 344,00	12 389 291,00

Фактические расходы в 2022 году составили 12 389 291 руб.

б) Мероприятия по завершению строительства объектов ООО «Орион»

Соглашение о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов ООО «Орион» с ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (переименован в 2022 г. в «Фонд развития территорий») от 17.12.2020 г. ФЗП-28/1245-20.

В соответствии с дополнительным соглашением № 3 от 17.11.2021 г. к соглашению от 17.12.2020 № ФЗП-28/1245-20 общая стоимость завершения строительства объектов ООО «Орион» составила – 835 611 940 руб., в т.ч.:

Жилой дом № 6 – 449 152 610 руб.;

Жилой дом № 7 – 386 459 330 руб.

При этом фактические затраты по завершению строительства жилого дома № 7 составили – 377 931 444,03 руб., в т.ч. СМР – 358 112 098,92 руб.

По договорам долевого участия в строительстве участникам долевого строительства жилого дома № 7 переданы квартиры 198 участникам долевого строительства. Фондом исполнены обязательства ООО «Орион» на общую сумму – 276 797 050 руб.

В соответствии с дополнительным соглашением № 4 от 21.10.2022 г. к соглашению от 17.12.2020 № ФЗП-28/1245-20 общая стоимость завершения строительства объектов ООО «Орион» с учетом увеличения затрат по жилому дому № 6, фактическим расходам по жилому дому №7 составила – 889 898 256,55 руб., в т.ч.:

Жилой дом № 6 – 511 675 973,52 руб.;

Жилой дом № 7 – 378 222 283,03 руб.

При этом по жилому дому № 6 за весь период строительства на 31.12.2022 года нами приняты работы по СМР на сумму – 469 464 696,86 руб.

Только в декабре 2022 года приняты работы на сумму – 282 397 289,66 руб. Кредиторская задолженность – 153 154 604,75 руб. Оплата произведена в 2023 году.

Генеральный директор Фонда



А.В. Ломов

Отчет о целевом использовании средств

за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация **Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Волгоградской области**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Разработка строительных проектов**
Организационно-правовая форма / форма собственности
Фонды / **Частная собственность**
Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
Дата (год, месяц, число)
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Коды		
0710003		
2022	12	31
42084598		
3444273132		
41.10		
70400		16
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	941 999	339
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	591 038	952 216
	Всего поступило средств	6200	591 038	952 216
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	(636 750)	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	(636 750)	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	(12 450)	(9 978)
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	(11 001)	(8 330)
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	(1 449)	(1 647)
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного	6330	-	(164)
	Прочие	6350	(276 797)	(415)
	Всего использовано средств	6300	(925 997)	(10 556)
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	607 040	941 999

Руководитель



Дюмов Алексей Викторович

(расшифровка подписи)

23 марта 2023 г.