

УТВЕРЖДЕН

Решением заседания
Наблюдательного совета НО «Фонд
защиты прав граждан – участников
долевого строительства в СК»
протокол от «28» марта 2025 г. № 32

ГODOVOЙ ОТЧЕТ некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства в Ставропольском крае» за 2024 год

Некоммерческая организация «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства в Ставропольском крае» (далее – Фонд субъекта) создана в целях урегулирования обязательств застройщиков, признанных банкротами, перед участниками долевого строительства путем передачи Фонду субъекта имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщиков для завершения строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества, строительство которых осуществляется на территории Ставропольского края с привлечением средств граждан – участников долевого строительства в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 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», 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.

1. Основные сведения об организации

Некоммерческая организация «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства в Ставропольском крае» (далее Фонд), юридический и фактический адрес: 355035, г. Ставрополь, ул. Маршала Жукова, 7.

Дата государственной регистрации: 19 августа 2019 года.

ОГРН: 1192651014346

ИНН: 2636217147

КПП: 263401001

Зарегистрировано в ИФНС Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №11 по Ставропольскому краю, свидетельство от 19.08.2019 г.

Бухгалтерская отчетность Фонда сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Численность работающих на конец отчетного периода составила 4 человека.

В 2024 году в Фонд поступила субсидия в виде имущественного взноса в размере 7 750 000 руб.

Основным видом деятельности Фонда является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Задачами деятельности Фонда являются:

1. завершение строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества, в том числе объектов инфраструктуры в установленные Федеральным законом № 214-ФЗ сроки;

2. выполнение обязательств Фонда в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ о передаче объекта долевого строительства гражданам – участникам долевого строительства.

Фонд субъекта осуществляет мероприятия по завершению строительства проблемных объектов в целях реализации публично-значимой функции публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (далее – ФРТ), связанной с защитой прав и законных интересов граждан – участников строительства, по ее поручению и за ее счет (за счет финансовой помощи ФРТ).

ФРТ в декабре 2020 г. и в июле 2021 г. приняты решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства ООО «Крован-КМВ») в г. Ессентуки, ул. Октябрьская (поз. 1-5) и в г. Пятигорске, ул. Нежнова (поз. 9.2, 10), объектов ООО «Еврострой 1» в г. Ессентуки (очередь 2-4).

По указанию ФРТ в январе 2023 года Фонд приостановил строительномонтажные работы на объектах.

ППК ФРТ 25.12.2023 принято решение об изменении решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объекта незавершенного строительства ООО «Крован-КМВ», ООО «Еврострой 1», на решение о выплате возмещения гражданам.

С 28.12.2023 Фонд приступил к мероприятиям по передаче объектов в пользу ФРТ. В 2024 году объекты перегаданы в ФРТ.

В настоящее время продолжается работа по передаче в ФРТ обязательств Фонда в отношении договоров, заключенных в целях завершения строительства объектов.

Уровень существенности, закрепленный Фондом в учетной политике для целей бухгалтерского учета, составляет 5% от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

Органами управления Фонда являются:

- высший коллегиальный орган управления Фондом – Наблюдательный совет Фонда;
- надзорный орган - Попечительский совет;
- единоличный исполнительный орган Фонда – директор Фонда;
- коллегиальный ревизионный орган – Ревизионная комиссия Фонда.

Директор – Мосейчук Василий Васильевич.

В соответствии с распоряжением Правительства Ставропольского края от 08 августа 2019 г. № 322-рп «О создании некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства в Ставропольском крае» учредителем Фонда являлось управление Ставропольского края по строительному и жилищному надзору.

На основании постановления Губернатора Ставропольского края от 20 ноября 2019 г. № 367 «О некоторых мерах по совершенствованию государственного управления в Ставропольском крае» функции и полномочия учредителя некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства в Ставропольском крае» переданы министерству строительства и архитектуры Ставропольского края.

2. Анализ показателей бухгалтерского баланса

2.1. Основа представления

Ведение бухгалтерского учета осуществляется с использованием программы «1С» Учет ведется в соответствии с:

- Налоговым кодексом Российской Федерации;
- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 31.10.2000г. № 94н «Об утверждении плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций;

- Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденные Приказом Минфина РФ от 13.06.1995г № 49;
- Положениями по бухгалтерскому учету, утвержденные Министерством финансов Российской Федерации;
- учетной политикой Фонда;
- другими нормативными документами.

2.2. Основные средства

Учет основных средств ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020, утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020г. № 204н. В составе основных средств отражено имущество сроком службы более 12 месяцев и стоимостью более 40 000 рублей. Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Под капитальными вложениями понимаются затраты организации на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств. Срок полезного использования определяется по классификации основных, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1. В случае отсутствия каких-либо видов основных средств в указанных документах, срок полезного использования определяется экспертной комиссией, назначаемой приказом руководителя предприятия, в соответствии с ожидаемым сроком использования объекта на предприятии с учетом технических условий и рекомендаций организаций-изготовителей. Стоимость основных средств погашается посредством амортизации. Объекты основных средств, которые выбыли или ликвидированы, списываются с бухгалтерского баланса. Прибыли или убытки от выбытия или ликвидации включаются в отчет о финансовых результатах. По состоянию на 31.12.2024 года стоимость основных средств составляет 1 500 000,00 руб.

Наименование показателя	Период	Код строки	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	поступило	выбыло объектов		начислено амортизации	переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация**		первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Основные средства всего	за 2024	5200	1 500	1 115	-	-	-	308	-	-	1 500	1 423
	за 2023	5210	1 500	807	-	-	-	308	-	-	1 500	1 115

Наименование показателя	Период	Код строки	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	поступило	выбыло объектов		начислено амортизации	переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация**		первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
в том числе:												
Средства транспортные	за 2024	5201	1 500	1 115	-	-	-	308	-	-	1 500	1 423
	за 2023	5211	1 500	807	-	-	-	308	-	-	1 500	1 115
Машины и оборудование	за 2023	5202	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023	5212	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Все объекты основных средств находятся в технически исправном состоянии.

2.3. Сырье и материалы

Учет сырья и материалов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина России от 15 ноября 2019 № 180н. Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 «Материалы», формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются.

По состоянию на 31.12.2024 года стоимость сырья и материалов составляет 5 696,31 руб.

Наименование показателя	Период	Код строки	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло объектов		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между группами (видами)	их себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себестоимость	резерв под снижение стоимости				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Запасы всего	за 2024	5400	773 765	-	8 912	(771 986)	-	-	-	10 691	-

Наименование показателя	Период	Код строки	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло объектов		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между группами (видами)	их себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себестоимость	резерв под снижение стоимости				
	за 2023	5420	772 564	-	85 269	(84 068)	-	-	-	773 765	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2024	5401	2	-	176	(173)	-	-	-	5	-
	за 2023	5421	3	-	132	(133)	-	-	-	2	-
Основное производство (стоимость прав застройщика)	за 2024	5402	770 656	-	-	(770 656)	-	-	-	-	-
	за 2023	5422	770 656	-	-	-	-	-	-	770 656	-
Основное производство (незавершенное производство)	за 2024	5403	3 107	-	8 736	(1 157)	-	-	-	10 686	-
	за 2023	5423	1 905	-	85 137	(83 935)	-	-	-	3 107	-

2.4. Расходы по завершению строительства

Учет расходов по завершению строительства проблемных объектов осуществляется с использованием счета 20 «Основное производство». На 31.12.2024 расходы по завершению строительства в сумме 10 685 545,30 руб. отражены по строке 12103. На основании Соглашений о передаче имущества (в том числе имущественных прав) списана с баланса стоимость прав застройщика в сумме 770 656 000,00 руб. по строке 12102 Бухгалтерского баланса.

Финансирование мероприятий по завершению строительства проблемных объектов осуществляется за счет средств финансовой помощи, предоставленной публично-правовой компанией «Фонд развития территорий». Учет ведется с использованием счета 86.01 «Целевое финансирование».

Принятые обязательства по завершению строительства по вынесенным решениям Арбитражного суда были скорректированы в балансе и в сумме 1 054 863 873,83 руб. переданы в ППК ФРТ на основании Соглашений о передаче имущества по строке 13701 Бухгалтерского баланса.

Учет расчетов принятых обязательств перед участниками долевого строительства, принятых по Определению Арбитражного суда осуществляется с использованием счета 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами». Задолженность по договорам долевого участия по вынесенным решениям Арбитражного суда были скорректированы в балансе и в сумме 2 276 014,86 руб. переданы в ППК ФРТ на основании Соглашений о передаче имущества по строке 12303 Бухгалтерского баланса.

2.5. Денежные средства и денежные эквиваленты

Состав денежных средств и их эквивалентов, отраженных по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса Фонда, приведен в нижеследующей таблице: в тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 014	54 102	45 603
В том числе:				
Счет 51 «Расчетный счет» (лицевой счет в министерстве финансов СК) 03226643070000002100	12501	2659	1 420	118
Счет 51 «Расчетный счет» (лицевой счет в министерстве финансов СК) 03225643070000002101	12501	0	0	1 699
Счет 51 «Расчетный счет» (лицевой счет в министерстве финансов СК) 03225643070000002102	12501	355	670	-
Счет 51 «Расчетный счет» (расчетные счета в АО «Банк ДОМ.РФ»)	12501	0	43 376	43 576
Счет 55 «Специальные счета в банках» (ОБС в АО «Банк ДОМ.РФ»)	12502	0	8 636	210

Предоставление субсидии в виде имущественного взноса Ставропольского края в целях обеспечения уставной деятельности учитывается на счете 51 «Расчетные счета» в корреспонденции со счетом 86.01 «Целевое финансирование» в разрезе источника финансирования и поступает на лицевой счет иного неучастника бюджетного процесса, лицевой счет участника казначейского сопровождения, открытые в министерстве финансов Ставропольского края.

Финансовая помощь, полученная Фондом в рамках заключенных Соглашений с ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (переименован в ППК «Фонд развития территорий» учитывается на счете 51 «Расчетные счета» и 55.04 «Прочие специальные

счета» в разрезе банковских счетов открытых в кредитной организации АО «Банк ДОМ.РФ» в корреспонденции со счетом 86.01 «Целевое финансирование» в разрезе источника финансирования по объектам завершения строительства. Также счет 51 «Расчетные счета» предназначен для поступления сумм задолженности по договорам долевого участия от участников строительства.

2.6. Целевые средства и Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества

В состав строки 1350 «Целевые средства» бухгалтерского баланса Фонда входят: в тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Целевые средства	1350	27 197	34 946	57 902
В том числе:				
Счет 80 Уставный капитал	1310	10	10	10
Счет 86 Имущественный взнос Ставропольского края,	13501	3 012	2 085	1 810
В том числе оценочные обязательства (резерв на оплату отпусков)	13501	(-) 497	(-) 458	-
Счет 86 Финансовая помощь публично-правовой компании «Фонд развития территорий»	13502	24 672	33 309	56 082

Строка 1360 «Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества» бухгалтерского баланса Фонда в основном сформирована за счет стоимости основных средств на сумму в тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества и иные целевые фонды	1360	77	31 585	24 764
В том числе:				
Счет 83 Добавочный капитал, прирост стоимости основных средств	13601	77	385	693
Счет 83 Переданный земельный участок	13602	-	31 200	24 071

Строка 1370 «Резервный и иные целевые фонды» бухгалтерского баланса Фонда сформирована за счет принятых обязательств перед участниками долевого строительства на сумму в тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Резервный и иные целевые фонды	1370	-	1 008 429	978 844
В том числе:				
Счет 86.04 Целевые мероприятия	13701	-	1 008 429	978 844

2.7 Дебиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2024 года по строке 1230 Бухгалтерского баланса дебиторская задолженность составила 24 675 134,02 руб., в том числе дебиторская задолженность по авансам выданным 24 672 564,02 руб., расчеты с подотчетными лицами 2 570,00 руб.

2.8. Кредиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2024 года по строке 1520 бухгалтерского баланса кредиторская задолженность составляет 10 685 545,30 руб., в том числе перед поставщиками и подрядчиками 10 685 545,30 руб.

2.9. Информация об оценочных обязательствах, условных обязательствах и условных активах (ПБУ 8/2010)

Фонд признает оценочные обязательства, условные активы в соответствии с порядком, установленным ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Аналитический учет оценочных обязательств ведется по группам оценочных обязательств, однородных по характеру и порождаемой ими неопределенности. Правильность расчета и обоснованность сумм оценочных обязательств подлежат инвентаризации, проводимой в конце отчетного года.

В соответствии с действующим законодательством по ведению бухгалтерского учета Фонд создает оценочные обязательства. В составе оценочных обязательств формируются при наличии определенных условий:

- оценочное обязательства под обеспечение финансовых вложений;
- оценочное обязательство под обеспечение стоимости запасов;
- оценочное обязательство по сомнительной дебиторской задолженности;
- оценочное обязательство на оплату отпускных (в том числе страховые взносы).

Сумма резерва ежегодных отпусков отражена в бухгалтерском балансе по строке 1540 «Оценочные обязательства» на 31.12.2024.

В учете Фонда отсутствуют финансовые вложения, соответственно резерв под обеспечение финансовых вложений не создан.

В учете Фонда предусмотрено создание резервов под обеспечение стоимости запасов. Был проведен анализ состава МПЗ на предмет обесценения. Случаи обесценения не выявлены. Материалы и комплектующие приобретаются для выполнения работ, не перепродаются. Резерв на обесценение не создавался, запасов в залоге нет.

В учете Фонда предусмотрено создание резерва по сомнительной дебиторской задолженности.

Фонд создает оценочное обязательство на оплату отпусков исходя из количества неиспользованных дней оплачиваемого отпуска, заработанного работником на конец отчетного года.

Сумма резерва по каждому сотруднику рассчитывается нарастающим итогом на конец каждого года и равна произведению среднедневного заработка с отчислениями на страховые взносы и количеству дней отпуска, на которые работник имеет право на конец отчетного года.

По состоянию на 31.12.2024 года по строке 1540 бухгалтерского баланса Фондом сформировано оценочное обязательство на оплату отпусков работников в сумме 497 226,02 руб.

Анализ показателей отчета о финансовых результатах.

3.1. Выручка (доходы) от реализации

Выручки от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции за 2024 год не было. Доходов от реализации за прошлые отчетные периоды не было.

3.2. Расходы, связанные с реализацией

Расходы на содержание организации учитываются на счете 26, который по окончании месяца списывается в дебет счета 86 согласно учетной политике Фонда.

Расходы на содержание организации в 2024 году составили 6 823 093,90 руб. (включая прочие расходы, среднюю стоимость горюче-смазочных материалов в баке автомобиля).

Расходы на завершение строительства объектов учитываются на счете 20, который по окончании месяца списывается в дебет счета 86 согласно учетной политике Фонда.

Расходы на завершение строительства по выполненным работам, услугам в 2024 году составили 20 791,00 руб.

3.3. Финансовый результат, полученный от основных видов деятельности

Финансовый результат, полученный от основных видов деятельности в 2024 году, составил 0,00 руб.

3.4. Прочие доходы

Прочие доходы в 2024 году составили 0,00 руб. (без НДС).

Счет	Обороты за период	
	Дебет	Кредит
Прочие доходы и расходы		
91.01	0,00	0,00
Компенсация за задержку зарплаты	-	-
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	-	-
Итого	0,00	0,00

3.5. Прочие расходы

Сумма прочих расходов в 2024 году составила 2 842,55 руб.

Счет	Обороты за период	
	Дебет	Кредит
Прочие доходы и расходы		
91.02	2 842,55	2 842,55
Компенсация за задержку зарплаты	676,25	676,25
Прочие внереализационные доходы и расходы	2 166,30	2 166,30
Итого	2 842,55	2 842,55

3.6. Расчеты по налогу на доходы.

Фонд формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на доход при упрощенной системе налогообложения УСН-6%.

Прибыль для целей налогообложения по налогу на доход в соответствии с данными регистров налогового учета и данными налоговой декларации составила 0,00 руб.

Ставка налога на доход в 2024 году составляла 6%. Сумма начисленного налога на доход за 2024 год составила 0,00 руб.

Сумма бухгалтерской прибыли по данным регистров бухгалтерского учета составила 0,00 руб.

Сумма чистой прибыли по данным отчета о прибылях и убытках составила 0,00 тыс. руб.

4. Сведения об учетной политике организации

Положение по учетной политике, применяемой Фондом, составлено в соответствии с положениями Федерального закона № 402-ФЗ от 06.12.2011г.

«О бухгалтерском учете», Положением по бухгалтерскому учету 01/2008 «Учетная Политика организации», Налоговым кодексом РФ, а также в соответствии с иными положениями и нормами, содержащимися в законодательстве о бухгалтерском учете и налоговом учете и отчетности.

Бухгалтерская отчетность сформирована Фондом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

При формировании учетной политики предполагается, что:

активы и обязательства Фонда существуют обособленно от активов и обязательств собственников этого Фонда и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);

Фонд будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

принятая Фондом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);

факты хозяйственной деятельности Фонда относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Учетная политика Фонда утверждена Приказом №10-од от 24.12.2019 г.

- В составе **основных средств** учитываются активы, удовлетворяющие критериям признания и стоимостью более 40 000 рублей (пункт 4 ФСБУ 6/2020).
- Переоценка основных средств не производится (пункт 12 ФСБУ 6/2020).
- Для начисления амортизации основных средств применяется линейный способ для всех основных средств (п.35 ФСБУ 6/2020) и учитывается на балансовом счете 02 по окончании месяца.
- Срок полезного использования основных средств определяется исходя из ожидаемого срока использования объекта и утверждается комиссионно (пункт 9 ФСБУ 6/2020).
- Организация отражает в учете источник приобретения основных средств по Дебету счета 86 «Целевое финансирование» в корреспонденции с Кредитом 83 «Добавочный капитал» (письмо Минфина РФ от 31.07.03. № 16-00-14/243).

- Активы, удовлетворяющие условиям признания ОС, перечисленным в п. 4 ФСБУ 6/2020, стоимость которых за единицу не превышает 40 000 руб., учитываются в **составе МПЗ**.
- Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, учитываемых в составе МПЗ, стоимость таких активов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.
- Сырье и материалы принимаются к учету по фактической себестоимости. Транспортно-заготовительные расходы не включаются в себестоимость приобретенных ценностей.
- Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер (п.6 ФСБУ 5/2019). При отпуске материалов в производство или на иные цели их оценка производится следующим способом – **по средней**. (пп. «б» п.36, п.39 ФСБУ 5/2019).
- Тара и тарные материалы учитываются по фактической себестоимости.
- Учет доходов и расходов ведется методом начисления.
- Расходы на содержание организации учитываются на счете 26, который по окончании месяца списывается в дебет счета 86.
- Расходы на целевые мероприятия, к которым относятся проекты и программы, осуществляемые организацией в целях, ради которых она создана учитываются на счете 20, который по окончании месяца списывается в дебет счета 86.
- Расходы на продажу ежемесячно списываются на расходы периода в полной сумме.
- Для налогообложения применяется УСН-6%.

5. Информация о связанных сторонах

ОТНОШЕНИЯ И ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства в Ставропольском крае» в 2024 году

Наименование связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в капитале, %	Операции в течение периода (включая тип и цель)
Министерство строительства и	Учредитель	16.12.2019	100%	Нет

архитектуры Ставропольског о края ИНН: 2634101115				
Травов В.П.	Председатель наблюдательно го совета	26.03.2021	Нет	Нет
Савченко В.А.	Заместитель председателя наблюдательно го совета	13.08.2019- 25.09.2024	Нет	Нет
Величко С.Н.	Заместитель председателя наблюдательно го совета	25.09.2024- 20.12.2024	Нет	Нет
Уваров А.В.	Заместитель председателя наблюдательно го совета	20.12.2024	Нет	Нет
Маркасьян И.В.	Член наблюдательно го совета	06.12.2023- 28.03.2024	Нет	Нет
Бондарчук А.В.	Член наблюдательно го совета	28.03.2024	Нет	Нет
Иванов А.Ю.	Член наблюдательно го совета	13.08.2019	Нет	Нет
Цыбулина С.Н.	Член наблюдательно го совета	30.03.2022	Нет	Нет

Выплаты членам высшего органа управления Фондом (Наблюдательный совет Фонда) в 2024 не осуществлялись.

Условные факты хозяйственной деятельности

По состоянию на отчетную дату в Фонде имеются следующие судебные дела и претензионные споры:

1. Судебные дела:

№ п/п	№ дела	Наименование истца	Наименование ответчика	Стадия дела	Суть исковых претензий и величина исковых требований, тыс. руб.	Оценка вероятности того, что судебное решение будет принято не в пользу организации (высокая, выше средней, ниже средней, низкая)
1.	A63-3769/2024	ООО СФ «Основание»	НО «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства в СК»	Апелляционная инстанция. На 27.02.2025 рассмотрение дела приостановлено до осуществления правопреемства	Взыскании денежных средств по договору на СМР № 32211666803 от 24.10.2022 в общей сумме 199 299 525,58 руб., взыскании госпошлины в размере 200 000,00 руб. и почтовых расходов.	Низкая. В процессе осуществление процессуального правопреемства по делу на ППК «ФРТ»
2.	A63-2157/2024	ООО СМП «Оптимум»	НО «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства в СК», ППК «ФРТ»	Первая инстанция, решение не принято	Взыскании денежных средств по договору на СМР 32211660696 от 19.10.2022 в общей сумме 27 000 183,00 рублей	Низкая. В процессе осуществление процессуального правопреемства по делу на ППК «ФРТ»
3.	A63-13851/2024	АО «ПАКС»	НО «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства в СК»	Первая инстанция, решение не принято	Истребование из чужого незаконного владения башенного крана КБ-405-21, регистрационный номер А36-01239-007, и двух бытовых вагончиков	Низкая. В процессе осуществление замена ненадлежащего ответчика по делу на ППК «ФРТ»

2. Претензионные споры:

№ п/п	Наименование стороны,	Наименование стороны, в адрес которой	Стадия спора	Суть спора и оценка финансовых	Оценка вероятности того, что спор будет разрешен не в пользу
-------	-----------------------	---------------------------------------	--------------	--------------------------------	--

	направившей претензию	направлена претензия		последствий, тыс. руб.	организации (высокая, выше средней, ниже средней, низкая)
1.	НО «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства в СК»	ППК «ФРТ»	Претензионная работа	Взыскание финансирования на оплату земельного налога в размере 111 367,30 руб.	Низкая. Вероятно взыскание задолженности по финансированию в судебном порядке
2.	НО «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства в СК»	ППК «ФРТ»	Претензионная работа	Взыскание финансирования на оплату арендных платежей за пользование земельными участками в размере 218 924,52 руб.	Низкая. Вероятно взыскание задолженности по финансированию в судебном порядке
3.	НО «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства в СК»	ППК «ФРТ»	Претензионная работа	Осуществление правопреемства по договорам на СМР № 32211666803 от 24.10.2022 и 32211660696 от 19.10.2022	Низкая. Вероятно осуществление правопреемства в судебном порядке

Фонд не участвует в каких-либо судебных разбирательствах, в результате которых возможно возникновение существенных обязательств у Фонда.

В связи со спецификой деятельности (наличием дебиторской задолженности покупателей и заказчиков с длительными сроками) имеется кредиторская задолженность с длительными сроками. Размер задолженности перед поставщиками и подрядчиками с длительными сроками не оказывает отрицательного влияния на деятельность Фонда. Обязательства по выплате заработной платы и налоговых платежей выполняются своевременно и в полном объеме. Просроченные обязательства по выплате заработной платы и налоговых отчислений в бюджеты всех уровней отсутствуют.

Судебные разбирательства или разбирательств по вопросам нормативно-правового регулирования, в которых ответчиком выступает Фонд и в результате которых в случае неблагоприятного для Фонда исхода ему могут быть предъявлены требования, которые он, с большой вероятностью, будет не в состоянии удовлетворить отсутствуют.

7. Информация о рисках

7.1. Операционные риски

Хозяйственная деятельность и доходы Фонда время от времени и в различной степени подвергаются влиянию политических, правовых, финансовых и административных изменений. Фонд не выступает в судебных разбирательствах, претензии или иски к Фонду не могут оказать какое-либо существенное негативное влияние на деятельность или финансовое положение Фонда.

7.2. Прочие расходы

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Налоговые органы могут занять иную позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. По мнению руководства Фонда, по состоянию на 31 декабря 2024 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и положение Фонда с точки зрения налогового законодательства останется стабильным.

7.3. Финансовые риски

В результате своей деятельности Фонд подвержен ряду финансовых рисков: рыночные риски, кредитные риски и риски ликвидности. Общая программа Фонда по управлению рисками сконцентрирована на непредсказуемости финансовых рынков и нацелена на минимизацию потенциальных негативных последствий для финансового положения Фонда.

7.4. Рыночные риски

Рыночный риск – это риск влияния изменений рыночных факторов, включая валютные обменные курсы, процентные ставки, цены на товары и ценные бумаги, котирующиеся на рынке, на финансовые результаты Фонда или стоимость принадлежащих ему финансовых инструментов.

1) Валютный риск - в связи с отсутствием в Фонде доходов, расходов, активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, влияние изменений курсов валют на деятельность Фонда отсутствует.

2) Процентный риск - колебания рыночных процентных ставок не оказывают влияния на финансовое положение и потоки денежных средств Фонда.

3) Риск изменения цен на товары - не повлияет на деятельность Фонда.

4) Риск изменения стоимости ценных бумаг и прочие рыночные риски - Фонд не владеет акциями, ценными бумагами, данные риски отсутствуют.

7.5. Кредитные риски

Кредитный риск – это риск потенциального финансового убытка, который может возникнуть у Фонда при невыполнении контрагентом своих договорных обязательств. Максимальная величина данного риска соответствует стоимости активов, которые могут быть утрачены. Кредитный риск возникает по денежным средствам вследствие наличия непогашенной задолженности и договорных обязательств перед поставщиками. Фонд периодически оценивает дебиторскую задолженность по срокам ее возникновения. Резерв по сомнительным долгам в бухгалтерском учете не создается.

7.6. Риски ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Фонд не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их исполнения. В целом по итогам 2024 года Фонд не имеет просроченной задолженности перед кредиторами, вероятность риска неисполнения договорных обязательств отсутствует.

7.7. Риски коронавируса - события после баланса

Вспышка вирусной инфекции (коронавирус COVID-19) в течение 2024 года не оказала негативного влияния на возможность Фонда осуществлять свою деятельность в будущем.

8. Информация по непрерывности деятельности

Согласно статье 21.1. Федерального закона от 30 декабря 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», Закона Ставропольского края от 22 июля 2019 г. № 52-кз, распоряжения Правительства Ставропольского края от 08 августа 2019 г. № 322-рп и Устава Фонд был создан для завершения строительства многоквартирных домов, строительство которых осуществлялось на территории Ставропольского края застройщиками-банкротами с привлечением средств граждан – участников долевого строительства.

Между ППК ФРТ и Фондом подписаны следующие Соглашения о передаче имущества (в том числе имущественных прав), обязательств перед гражданами-участниками строительства, прав и обязанностей Фонда субъекта Российской Федерации по договорам (контрактам), заключенным в соответствии с целями Закона об участии в долевом строительстве по объектам ООО «Крован-КМВ» и ООО «Еврострой 1»:

- передача имущества (в том числе имущественных прав) ООО «Крован-КМВ» г. Пятигорск, ул. Нежнова, 19 от 19.03.2024 № ФРТ-ЗПГ/ЗС-126/24;
- передача имущества (в том числе имущественных прав) ООО «Крован-КМВ» г. Ессентуки, ул. Октябрьская между гор. Больницей и ППК «Победа» от 27.03.2024 № ФРТ-ЗПГ/ЗС-146/24;
- передача имущества (в том числе имущественных прав) ООО «Еврострой 1» г. Ессентуки, ул. Энгельса, 63 от 20.03.2024 № ФРТ-ЗПГ/ЗС-125/24.

В рамках заключенных вышеперечисленных Соглашений о передаче имущества (в том числе имущественных прав), обязательств перед гражданами – участниками строительства, прав и обязанностей Фонда субъекта РФ по договорам (контрактам), заключенным в соответствии с целями Закона об участии в долевом строительстве в отчетном периоде и в течении 2025 года заключаются Соглашения о замене стороны в договорах, в которых ППК ФРТ принимает права и обязанности Фонда.

Соответственно после заключения всех необходимых Соглашений и передачей всех прав и обязанностей между Фондом и ППК ФРТ Фондом будут выполнены все основные цели и задачи, в целях которых он был создан.

В отчетном периоде прекращения каких-либо видов деятельности в Фонде не осуществлялось, также не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности. Учредителем не принимались решения о реорганизации и ликвидации Фонда.

Вероятно, по решению учредителя, Наблюдательного совета Фонда, Фондом в 2025 году будут начаты мероприятия по ликвидации после передачи всех объектов, прав и обязательств в отношении имущества и требований дольщиков в ППК ФРТ.

Если в течении 2025 года не будут в полном объеме переданы права и обязательства по договорам (контрактам), заключенным Фондом в целях завершения строительства объектов незавершенного строительства в ППК ФРТ, то Фонд планирует осуществлять деятельность в течении 2026 и 2027 годов. В Законе Ставропольского края «О бюджете Ставропольского края на 2025 год и плановый период 2026 и 2027 годов» заложены средства краевого бюджета на предоставление имущественного взноса Фонду на 2026 и 2027 годы на финансовое обеспечение затрат, связанное с уставной деятельностью.

9. Вступительные остатки по счетам бухгалтерского учета

Вступительные остатки по счетам бухгалтерского учета на начало отчетного года соответствуют данным, которые были отражены в прошлогоднем балансе в графе «На конец отчетного периода».

10. Информация о совместной деятельности

Фонд за период с 01 января 2024 года по 31 декабря 2024 года не вел совместную деятельность.

11. События после отчетной даты

С февраля 2022 года, в связи с началом «специальной военной операции» Вооруженных сил России на Украине, наблюдается рост геополитической напряженности в стране. Некоторыми странами были объявлены пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов ряда российских банков, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц. Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. В целях адаптации финансового сектора Банк России объявил меры поддержки. В настоящее время Фонд расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода.

За период после 31 декабря 2024 года по дату составления годовой бухгалтерской отчетности события после отчетной даты, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Фонда, отсутствуют.

12. Государственная помощь и безвозмездное получение

Государственная помощь

Имущественный взнос Ставропольского края

Наименование показателя (тыс. руб.)	Код	За 2024 г.	За 2023 г.
1	2	3	4
Получено бюджетных средств - всего в том числе	5900	7 750	7 750
из федерального бюджета	5901	-	-
из бюджета субъекта Российской Федерации (текущие расходы)	5901	7 750	7 750
из местных бюджетов	5901	-	-

Наименование показателя	Период	Код	На начало года	Получено за год	Использовано за год	На конец периода
1	2	3	4	5	6	7
Имущественный взнос (на финансовое обеспечение затрат, связанных с уставной деятельностью, АХД) - всего	за 2024	5901	2 090	7 750	6 826	3 014
	за 2023	5901	1 817	7 750	7 477	2 090
в том числе: из федерального бюджета	за 2023	5901	-	-	-	-
	за 2022	5901	-	-	-	-
из бюджета субъекта Российской Федерации	за 2024	5901	2 090	7 750	6 826	3 014
	за 2023	5901	1 817	7 750	7 477	2 090
из местных бюджетов	за 2023	5901	-	-	-	-
	за 2022	5901	-	-	-	-

В 2019 году - Субсидия в виде имущественного взноса из бюджета Ставропольского края в сумме 2 730 000,00 руб. получена от Управления Ставропольского края по строительству и жилищному надзору согласно заключенного Соглашения № 1 от 30.10.2019 года.

В 2020 году - Субсидия в виде имущественного взноса из бюджета Ставропольского края в сумме 7 750 000,00 руб. получена от Министерства строительства и архитектуры Ставропольского края согласно заключенного Соглашения № 1 от 13.01.2020 года.

В 2021 году - Субсидия в виде имущественного взноса из бюджета Ставропольского края в сумме 7 750 000,00 руб. получена от Министерства строительства и архитектуры Ставропольского края согласно заключенного Соглашения № 1 от 29.04.2021 года.

В 2022 году - Субсидия в виде имущественного взноса из бюджета Ставропольского края в сумме 7 750 000,00 руб. получена от Министерства строительства и архитектуры Ставропольского края согласно заключенного Соглашения № 1 от 28.02.2022 года.

В 2023 году - Субсидия в виде имущественного взноса из бюджета Ставропольского края в сумме 7 750 000,00 руб. получена от Министерства строительства и архитектуры Ставропольского края согласно заключенного Соглашения № 1 от 23.01.2023 года.

В 2024 году - Субсидия в виде имущественного взноса из бюджета Ставропольского края в сумме 7 750 000,00 руб. получена от Министерства строительства и архитектуры Ставропольского края согласно заключенного Соглашения № 1 от 17.01.2024 года.

Целевая Финансовая помощь на финансирование Мероприятий по завершению строительства объектов

Наименование показателя (тыс. руб.)	Код	За 2024 г.	За 2023 г.
1	2	3	4
Получено средств - всего в том числе	5900	20	61 162
от Публично-правовой компании «Фонд развития территорий»	5901	20	61 162

Наименование показателя	Период	Код	На начало года	Получено за год	Оплачено по выполненному за исполнению	Оплачены авансы	На конец периода (выплаченные авансы)
1	2	3	4	5	6	7	8
Финансовая помощь на финансирование Мероприятий по завершению строительства объектов	за 2024	5901	33 309	20	21	(-) 8 636	24 672
- всего	за 2023	5901	56 082	61 162	83 935	33 309	33 309
в том числе: финансирование по соглашению № ФЗП-28/524-21	за 2024	5901	11 020	20	21	(-) 1 049	9 970
	за 2023	5901	29 218	4 918	23 116	11 020	11 020
финансирование по	за 2024	5901	19 992	0	0	(-) 5 290	14 702

Наименование показателя	Период	Код	На начало года	Получено за год	Оплачено по выполненному исполнению	Оплачены авансы	На конец периода (выплаченные авансы)
соглашению № ФЗП-28/525-21	за 2023	5901	24 567	54 989	59 564	19 992	19 992
финансирование по соглашению № ФЗП-28/2206-21	за 2024	5901	2 297	0	0	(-) 2 297	0
	за 2023	5901	2 297	1 255	1 255	2 297	2 297

Между публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» и Фондом заключены следующие соглашения на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов:

ООО «Крован-КМВ» г. Пятигорск, ул. Нежнова, 19 от 02 марта 2021 г. № ФЗП-28/524-21 на сумму 420 777 833,77 руб.,

ООО «Крован-КМВ» г. Ессентуки, ул. Октябрьская от 02 марта 2021 г. № ФЗП-28/525-21 на сумму 2 376 382 653,39 руб.,

ООО «Строительная компания «Капитал» г. Ессентуки, пос. Белый Уголь от 02 марта 2021 г. № ФЗП-28/527-21 на сумму 336 253 611,22 руб.,

ООО «Еврострой 1» г. Ессентуки, ул. Энгельса, 63 от 19 августа 2021 г. № ФЗП-28/524-21 на сумму 144 221 493,32 руб.

Показатели по сегментам

Фонд ведет свою деятельность локально только в одной области, поэтому учет не сегментируется.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

Отсутствуют.

Информация о наличии факторов, оказывающих и (или) способных оказать влияние на возможность продолжать деятельность и исполнять свои обязательства в течение как минимум 12 месяцев

Вспышка COVID-19 стала причиной существенного ухудшения экономических условий для одних компаний и усиления экономической неопределенности для других. Фонд не может оценить, как будут развиваться события с распространением коронавируса в России и какие действия, будут предприняты руководством страны, а также как эти действия окажут влияние на деятельность Фонда в целом, а также на развитие экономики в дальнейшем.

В период пандемии предприятие работало без приостановления хозяйственной деятельности в связи с выходом постановления губернатора Ставропольского края от 26 марта 2020 г. № 119 «О комплексе ограничительных и иных мероприятий по снижению рисков распространения новой коронавирусной инфекции COVID-19 на территории Ставропольского края», в котором был утвержден сводный перечень организаций независимо от организационно-правовой формы и формы собственности, деятельность которых не была приостановлена на территории Ставропольского края.

Из-за маленькой численности и соответствующего ОКВЭД (71.12.2), распространение коронавируса в России не повлиял отрицательно на деятельность Фонда в 2024 г. Предприятие подтверждает, что выявленные события, за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Фонда за 2024 г.

13. Основные показатели целевого использования средств за 2024 год

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	34 936	57 892
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	7 771	72 326
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	7 771	72 326
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	(20)	(83 935)
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	(20)	(83 935)
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	(6 337)	(7 345)
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	(3 846)	(4 231)
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	(1 477)	(1 713)
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	(1)
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	(569)	(937)
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	(55)	(64)
	прочие	6326	(390)	(399)
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	(38)	(23)
	Прочие	6350	(9 125)	(3 979)
	в том числе:			
	услуги аудиторских компаний, расходы на публикацию отчетности	6351	(61)	(61)
	почтовые расходы	6352	(30)	(11)
	прочие налоги, гос.пошлина, обучение, ТО автомобиля, МО водителя	6353	(359)	(23)
	возврат подрядчиком ранее перечисленного аванса	6354	(8 636)	(3 414)
	обучение сотрудников	6355	-	(12)
	резерв по оплате отпусков	6356	(39)	(458)
	Всего использовано средств	6300	(15 520)	(95 282)
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	27 187	(34 936)

В 2024 году Фондом субъекта в рамках осуществления уставной деятельности продолжена работа по реализации мероприятий, направленных на восстановление прав граждан-участников строительства по 10 проблемным объектам застройщиков-банкротов ООО «Крован-КМВ» и ООО «Еврострой 1», в отношении которых Наблюдательным советом ФРТ в декабре 2020 года и июле 2021 года приняты решения о финансировании мероприятий по завершению строительства, а в декабре 2023 принято решение об изменении решения на выплаты возмещения.

Кратко информация о мероприятиях по завершению строительства и передаче объектов в пользу ФРТ после пересмотра решения.

В порядке статьи 201.15-1 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Федеральный закон о банкротстве) Арбитражным судом Ставропольского края заявления о намерении Фонда в отношении объектов ООО «Крован-КМВ» удовлетворены 29 сентября 2021 года определением по делу № А63-4453/2019, права и обязанности застройщика - ООО «Крован-КМВ», переданы Фонду.

В Управлении Росреестра 28 октября 2021 г. зарегистрирован переход прав на земельные участки.

Объекты ООО «Еврострой 1» переданы Фонду субъекта судом 28 февраля 2022 года определением по делу № А63-23081/2019, в Управлении Росреестра 18 апреля 2022 г. зарегистрирован переход прав на земельный участок.

Между Фондом и ООО «Технический заказчик Фонда развития территорий» (далее - Технический заказчик) заключены дополнительные соглашения к договорам на оказание услуг по исполнению функций технического заказчика и услуг по строительному контролю по объектам застройщика-банкрота ООО «Крован-КМВ» и ООО «Еврострой 1». От лица Фонда Техническим заказчиком заключены договоры на выполнение обследования и инженерных изысканий, на разработку проектно-сметной документации, договоры на строительно-монтажные работы и иные договоры направленные на завершение строительства объектов.

В Фонд 10.01.2023 поступило указание ФРТ за № 08-174-РМ «Об остановке проведения строительно-монтажных работ до окончательного принятия решения ППК ФРТ о возможности пересмотра ранее принятых решений наблюдательного совета ППК ФРТ о завершении строительства в целях недопущения дополнительных затрат на строительно-монтажные работы».

Фонд приостановил строительно-монтажные работы на объектах.

Согласно части 3.12. статьи 13.1. Федерального закона № 218-ФЗ передача ППК ФРТ имущества, обязательств, прав и обязанностей Фонда, осуществляется на основании договоров, заключаемых между ППК ФРТ и Фондом (далее – договоры передачи) не позднее десяти рабочих дней с даты размещения на сайте ППК ФРТ информации о принятом ППК ФРТ решении

об изменении способа восстановления прав граждан, информация размещена 28.12.2023 г.

28.12.2023 в Фонд поступило уведомление о принятии Наблюдательным советом ППК ФРТ 25.12.2023 решения об изменении решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объекта незавершенного строительства ООО «Крован-КМВ», ООО «Еврострой 1», ООО «СК «Капитал» на решение о финансировании мероприятий, указанных в пункте 5 части 2 статьи 13.1. Федерального закона № 218-ФЗ (на решение о выплате возмещения гражданам) и проекты соглашений (договоров) о передаче ППК ФРТ имущества, обязательств, прав и обязанностей Фонда по объектам ООО «Крован-КМВ», ООО «Еврострой 1».

С 28.12.2023 ППК ФРТ приступил к выплатам возмещения, граждане вправе обратиться в Фонд с заявлением о выплате возмещения не позднее трех лет со дня размещения на сайте Фонда информации о принятии решения с 28.12.2023 г.

Между ППК ФРТ и Фондом подписаны следующие Соглашения о передаче имущества (в том числе имущественных прав), обязательств перед гражданами-участниками строительства, прав и обязанностей Фонда субъекта Российской Федерации по договорам (контрактам), заключенным в соответствии с целями Закона об участии в долевом строительстве:

- передача имущества (в том числе имущественных прав) ООО «Крован-КМВ» г. Пятигорск, ул. Нежнова, 19 от 19.03.2024 № ФРТ-ЗПГ/ЗС-126/24;

- передача имущества (в том числе имущественных прав) ООО «Крован-КМВ» г. Ессентуки, ул. Октябрьская между гор. Больницей и ПГК «Победа» от 27.03.2024 № ФРТ-ЗПГ/ЗС-146/24;

- передача имущества (в том числе имущественных прав) ООО «Еврострой 1» г. Ессентуки, ул. Энгельса, 63 от 20.03.2024 № ФРТ-ЗПГ/ЗС-125/24.

В соответствии с соглашениями, Фондом субъекта в ФРТ переданы земельные участки и объекты, а также осуществлена государственная регистрация перехода прав:

объекты ООО «Крован-КМВ» в г. Ессентуки: 30.07.2024 подписан акт о передаче земельного участка и ОНС, 04.09.2024 осуществлена гос. регистрация перехода прав к ФРТ;

объекты ООО «Крован-КМВ» в г. Пятигорске: 10.07.2024 подписан акт о передаче земельного участка и ОНС, 04.09.2024 осуществлена гос. регистрация перехода прав к ФРТ.

Согласно соглашениям о передаче, срок передачи объектов ФРТ и заключения соглашений о замене стороны по договорам, заключенным в целях завершения строительства объектов установлен - не позднее 90 (девяноста) рабочих дней с даты заключения соглашений о передаче.

Со своей стороны Фондом субъекта в ФРТ все необходимые сканы документов и проекты соглашений направлены.

До настоящего времени соглашения о замене стороны Фонда субъекта на ФРТ не заключены в связи с отказом ФРТ от их заключения.

Согласно протоколам совещаний Фонда от 07.10.2024 и 13.11.2024 в связи с наличием судебных разбирательств по делу № А63-3769/2024 и делу № А63-2157/2024 ФРТ отказывается от заключения соглашений о замене стороны Фонда субъекта на ФРТ по договорам на СМР:

по объекту ООО «Крован-КМВ» в г. Ессентуки по договору № 32211666803 от 24.10.2022 с ООО СФ «Основание»;

по объекту ООО «Крован-КМВ» в г. Пятигорске по договору № 32211660696 от 19.10.2022 с ООО СМП «Оптимум».

По иску ООО СФ «Основание» (подрядчик по объектам в г. Ессентуки, дело № А63-3769/2024), согласно решению суда от 24.09.2024, с Фонда субъекта взыскано 53 589 950 рублей, в том числе, 7 404 944 рублей задолженность по оплате за выполненные СМР, обеспечительный платеж в размере 43 375 595 рублей; затраты на охрану объекта в размере 2 171 289 рублей, за период остановки работ, неустойка в размере 588 146 рублей и судебные расходы.

Фондом субъекта подана апелляционная жалоба по указанному делу. Кроме того, Фондом субъекта в арбитражный суд города Москвы направлено исковое заявление о понуждении ФРТ заключить соглашение о замене стороны по договору на СМР, на этом основании судебное разбирательство по делу А63-3769/2024 приостановлено до вынесения решения по иску Фонда субъекта к ФРТ.

По иску ООО СМП «Оптимум» (застройщик по объектам в г. Пятигорске, дело № А63-2157/2024) судебное заседание назначено на 18.02.2025 г., сумма требований составляет 27 008 183 рублей, в том числе: 9 896 130,80 руб. задолженность по оплате за выполненные СМР, 995 290,00 руб. - затраты на охрану объекта за период остановки работ, 16 108 762,20 руб. - требование о возмещении иных расходов.

Фондом субъекта в судебных заседаниях неоднократно заявлялось о процессуальном правопреемстве и замене Фонда субъекта на ФРТ, однако судом в этом было отказано исходя из отказа Истца и представителя ФРТ. Судебное разбирательство не завершено, следующее заседание назначено на 25.02.2025 г.

Мероприятия по восстановлению прав-граждан участников строительства путем выплаты возмещения ФРТ.

В 2023 году в рамках подготовки объектов к пересмотру решения ФРТ с завершения строительства на выплаты возмещения:

проведены все необходимые мероприятия по подготовке объектов и договоров, заключенных в целях завершения строительства объектов к передаче в ФРТ;

требования более тысячи участников строительства как переданных Фонду субъекта, так и оставшихся в РТУС банкротов, перепроверены, все

необходимые данные дольщиков и документы подтверждающие их права направлены в ФРТ;

в арбитражном суде в 2024 году продолжено рассмотрение заявлений Фонда субъекта об исключении из РТУС переданного Фонду СК:

- юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (ООО «Крован-КМВ»);

- граждан-инвесторов, вступивших в правоотношения с застройщиком и преследующих цель извлечения прибыли от такой деятельности, которые приобрели в совокупности объектов долевого участия общей площадью более 120 кв.м. (вопрос о цели приобретения квартир не был исследован судом при рассмотрении о включения требований в РТУС, в том числе при передаче требований Фонду СК) (ООО «Крован-КМВ», ООО «Еврострой 1»);

- участников строительства, включенных в РТУС необоснованно, без предоставления документов, подтверждающих оплату по ДДУ или приобретших право требование по договору уступки после признания застройщика банкротом и открытия конкурсного производства, не имеет права на получение возмещения по такому требованию.

С начала января по июнь 2024 года, после пересмотра ФРТ решения и начале выплат возмещения гражданам, Фондом субъекта была предоставлена юридическая помощь по вопросу восстановления их прав путем выплат возмещений более 1000 гражданам, Рассмотрено более 300 письменных обращений граждан.

По информации, имеющейся в Фонде субъекта права граждан путем выплат возмещения восстановлены в отношении примерно 90 % дольщиков. По оставшимся гражданам, выплаты не осуществлены в связи судебными разбирательствами или в связи с тем, что гражданами не направлено в ФРТ заявление на выплаты возмещения.

Все 10 объектов застройщиков-банкротов ООО «Крован-КМВ» и ООО «Еврострой 1» исключены из Единого реестра проблемных объектов.

На протяжении 2024 года Фондом субъекта обеспечивалась работа с гражданами - участниками долевого строительства, взаимодействие с органами прокуратуры, администрациями городов Пятигорска и Ессентуки, территориальными органами Федеральной службы судебных приставов по Ставропольскому краю, иными органами государственной власти, ГПК, ООО «Технический заказчик Фонда развития территорий», конкурсными управляющими ООО «Крован-КМВ», ООО «Еврострой-1», а также участие в судебных процессах по делам о несостоятельности (банкротстве), и подрядчиками по договорам, заключенным в целях завершения строительства объектов.

Директор НО «Фонд защиты прав
граждан -участников долевого
строительства в СК



В.В. Мосейчук