

УТВЕРЖДАЮ
Председатель Общественного
совета при министерстве
строительства Хабаровского края

В.Н. Мироненко

"04" ноября 2023 года

ПРОТОКОЛ № 9

Заседания Общественного совета при министерстве строительства
Хабаровского края

г. Хабаровск

25 октября 2023г.
15 ч.00 мин.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Представители министерства строительства Хабаровского края:

- | | |
|----------------------------------|---|
| Дубов Алексей
Сергеевич | - И.о. Министра строительства Хабаровского края |
| Ли Наталья
Валентиновна | - Заместитель министра строительства Хабаровского
края по экономическим вопросам |
| Боликов Роман
Александрович | - Начальник управления правовой работы, делопро-
изводства и информационного обеспечения |
| Назаренко Алексей
Сергеевич | - Начальник управления жилищного строительства |
| Иванова Ольга
Валерьевна | - Начальник отдела управления жилищного строи-
тельства |
| Пархомец Елена
Владимировна | - Заместитель начальника отдела территориального
планирования управления архитектуры и градо-
строительства |
| Ильющенко Марина
Викторовна | - Пресс-секретарь |
| Штанько Вячеслав
Валентинович | - Консультант по мобилизационной подготовке и за-
щите государственной тайны |
| Валевская Агнесса
Юрьевна | - Консультант отдела управления жилищного строи-
тельства |

Приглашенные лица

- | | |
|---------------------------------|-------------|
| Афанасьев Евгений
Валерьевич | - Политолог |
|---------------------------------|-------------|

- | | | |
|------------------------------|---|--|
| Марющенко Виктор
Иванович | - | Генеральный директор Ассоциации саморегулируемой организации «Дальневосточное объединение строителей (АСРО ДВОСТ)» |
| Проценко Артем
Игоревич | - | Заместитель генерального директора Фонда Хабаровского края по защите прав граждан участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков |

**Представители общественного совета
при министерстве строительства края**

- | | | |
|----------------------------------|---|--|
| Мироненко
Владимир Николаевич | - | Главный инженер проекта |
| Батурин Андрей
Владимирович | - | Генеральный директор «Инновационные технологии» |
| Дианова Светлана
Владимировна | - | Президент Ассоциации Саморегулируемой организации «Региональное объединение строителей «СОЮЗ», Ассоциации Саморегулируемой организации «Региональное объединение архитекторов и проектировщиков «СОЮЗ» |
| Семенова Елена
Олеговна | - | Генеральный директор Ассоциации Саморегулируемой организации «Содействие развитию строительного комплекса Дальнего Востока» |
| Чернов Александр
Сергеевич | - | Генеральный директор ООО «Восток» |
| Ляховенко Александр
Сергеевич | - | Директор ООО «Специализированный Застройщик «ТАЛАН-РЕГИОН-2» |
| Волков Александр
Вадимович | - | Директор ООО «СиСофт-ДВ» |
| Ихсанов Сергей
Русланович | - | Заместитель генерального директора ООО РТ - Недвижимость» |

ПОВЕСТКА ДНЯ

1. Реализация регионального проекта "Жилье" национального проекта на территории Хабаровского края.

Докладчик – Консультант отдела управления жилищного строительства министерства строительства Хабаровского края Валевская Агнесса Юрьевна;

2. Объекты незавершенного строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости ("обманутые дольщики"). Текущее состояние дел. Перспективы.

Докладчик – заместитель генерального директора Фонда Хабаровского края по защите прав граждан участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков Проценко Артем Игоревич.

3. Взаимодействие саморегулируемых организаций с подрядными организациями, заказчиками, контрольными и надзорными органами при выполнении строительными организациями-членами СРО контрактов. Результаты практики применения.

Докладчики – члены общественного совета при министерстве строительства края, представители саморегулируемых организаций Дианова Светлана Владимировна, Семенова Елена Олеговна, Марющенко Виктор Иванович.

4. Разное.

По вопросу № 1: . Реализация регионального проекта "Жилье" национального проекта на территории Хабаровского края.

СЛУШАЛИ:

Консультанта отдела управления жилищного строительства министерства строительства Хабаровского края **Валевскую Агнессу Юрьевну**, которая сообщила, что Правительством края разработаны и утверждены 4 региональных проекта («Формирование комфортной городской среды», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда», «Чистая вода», «Жилье»), направленных на достижение целей и показателей соответствующих федеральных проектов национального проекта «Жилье и городская среда».

Минстрой края является ответственным за региональный проект «Жилье».

Соглашением о реализации регионального проекта "Жилье (Хабаровский край)", заключенным с Минстроем России, предусмотрено выполнение следующих показателей и результатов:

- "Объем жилищного строительства, млн. кв. метров" и соответствующий результат "Обеспечен ввод жилья в субъектах Российской Федерации".

В 2023 году необходимо достичь 330,0 тыс. кв. метров (0,330 млн. кв. метров). Ввод жилья по состоянию на 01.10.2023 составил 370,7 тыс. кв. метров (0,3707 млн. кв. метров), что составляет 112,3 % от запланированного объема.

Риски не достижения отсутствуют.

Планируется превысить значение показателя и результата, и достичь к концу года более 400,0 тыс. кв. метров (0,400 млн. кв. метров). В октябре ожидается 390 тыс. кв. м., ноябре - 430 тыс. кв. м., декабре - 470 тыс. кв. м.;

- "Ввод жилья в рамках мероприятия по стимулированию программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации" и соответствующий результат "Реализованы проекты по развитию территорий, расположенных в границах населенных пунктов, предусматривающих строительство жилья, которые включены в государственные программы субъектов Российской Федерации по развитию жилищного строительства".

Плановое значение показателя на 2023 год установлено в объеме 29,9 тыс. кв. метров (0,0299 млн. кв. метров) (2022 год - 14,0 тыс. кв. м). По состоянию на 01.10.2023 ввод жилья составил 11,3 тыс. кв. метров {0,0113 млн. кв. метров} или 37,79 % от плана текущего года. 02.03.2023 введен в эксплуатацию "Жилой дом М 23 по ул. Морозова Павла Леонтьевича в Индустриальном районе г.Хабаровска" (зас.гройщик - 000 "СЗ "Реал Строй")

До конца 2023 года будет введен в эксплуатацию "Жилой дом N2 20 по ул. Морозова П.Л. в Индустриальном районе г. Хабаровска" общей жилой площадью 18,8 тыс. кв. м (застройщик - 000 "СЗ "Градъ сервис"). Техническая готовность на 01.10.2023-90%.

Риски не достижения показателя отсутствуют.

На 2023 год плановое значение результата по "Стимулу" не установлено.

Вместе с тем, в 2023 году предусмотрено освоение остатка средств субсидии 2022 года по объекту капитального строительства "Поликлиника для детского населения в Прибрежном микрорайоне, г. Хабаровск. Строительство" в размере 0,138 млн. рублей.

По состоянию на 01.10.2023 освоено 35,547 млн. рублей или 99,9 % от предусмотренного объема финансирования, в том числе 0,138 млн. рублей федерального бюджета. Остаток средств краевого бюджета -0,03719 млн. рублей. По информации КГКц "Служба заказчика Минстроя края" остаток (экономия. Но итогам торгов) будет в конце года возвращен в бюджет края.

В соответствии с рекомендациями Минстроя России от 13.12.2022

' 67121-СМ/08 строительство объекта капитального строительства. разделено на два этапа.

По I этапу получено разрешение на ввод в эксплуатацию 30.12.2022. По II этапу получено разрешение на ввод в эксплуатацию 31.03.2023. Право оперативного управления на объект капитального строительства

зарегистрировано 12.04.2023.

Дополнительно, в соответствии с паспортом регионального проекта "Жилье" предусмотрено выполнение двух "собственных" результатов:

1. "Предоставление субсидии бюджетам муниципальных образований края на комплексное освоение и развитие территорий края".

По результатам конкурсного отбора, проведенного в ноябре-декабре 2022 года, заключено 3 соглашения с муниципальными образованиями края, в том числе 2 соглашения на предоставление субсидии в 2023 году в объеме 157,92 млн. руб. (2024 году - 207,73 млн. руб., 2025 году - 207,73 млн. руб.):

– с администрацией Хабаровского района на строительство объекта капитального строительства "Автомобильные дороги в отношении участков, предоставленных гражданам, имеющим 3 -х и более детей, в с. Гаровка-1 Хабаровского муниципального района, Хабаровского края". 07.04.2023 между комитетом по обеспечению жизнедеятельности населения администрации Хабаровского муниципального района и ООО "БлагоСтрой" заключен контракт на выполнение работ по строительству первого этапа данного объекта (N-о 08. Р. ЭА.КОЖД. 23). Объект введен в эксплуатацию 22.09.2023.

Объем субсидии из краевого бюджета на 2023 год -- 84,62 млн. рублей. По состоянию на 01.10.2023 освоено 72,56 млн. рублей. По итогам торгов экономия составила 12,07 млн. рублей.

– с администрацией Мичуринского сельского поселения Хабаровского района на строительство объекта капитального строительства "Строительство автомобильных дорог к земельным массивам граждан, имеющих трех и более детей с. Мичуринское и с. Виноградовка". Ввод объекта в эксплуатацию запланирован на 2025 год.

02.06.2023 между администрацией Мичуринского сельского поселения Хабаровского муниципального района и ООО "БлагоСтрой" заключен контракт на выполнение строительно-монтажных работ по данному (N 003-2023). Техническая готовность на 01.10.2023 – 0% (ведутся работы по сносу древесно-кустарниковой растительности, выкорчевке пней, снятию плодородного грунта).

Объем субсидии 353,11 млн. рублей, в том числе в 2023 году - 73,3 млн. рублей. По состоянию на 01.10.2023 освоено 39,97 млн. рублей. Остаток средств субсидии планируется освоить до конца года.

По итогам 9 месяцев 2023 г. в рамках данного мероприятия освоено 112,62 млн. рублей, что составляет 70,5% от предусмотренного объема финансирования

в 2023 году.

2. "Предоставление субсидии бюджетам муниципальных образований края на строительство, реконструкцию или техническое перевооружение объектов капитального строительства муниципальной собственности, включенных в перечень краевых адресных инвестиционных проектов, в области жилищного строительства".

В соответствии с п. 1.3 Перечня поручений Губернатора края от 10.01.2020 N 27ПГ-1 по итогам совещания по вопросу выполнения плана обеспечения жильем детей-сирот в 2019 году от 19.12.2019, принято решение о достройке объекта незавершенного строительства "Жилой многоквартирный дом по ул. Орлова в г. Николаевске-на-Амуре" в целях обеспечения жильем граждан, категории которых установлены законодательством, в том числе детей-сирот. Строитель-

ство объекта приостановлено в декабре 2018 года по причине отсутствия средств на достройку и банкротства застройщика.

16.05.2023 между минстроем края и администрацией Николаевского муниципального района заключено соглашение М 14 о предоставлении субсидии на проектирование и строительство объекта капитального строительства

"Реконструкция объекта незавершенного строительства, жилой дом по ул. Орлова в г. Николаевск-на-Амуре" в 2023 год в объеме 43,3 млн. руб. (КБ -40, 0 млн. руб., МБ - 3,3 млн. руб.) в 2024 год - 144,4 млн. руб. (КБ - 133, 7 млн. руб., МБ - 10, 7 млн. руб.).

07.06.2023 между МКУ "Служба заказчика городского поселения "Город Николаевск-на-Амуре" и ЗАО "Фортост" заключен контракт на выполнение работ по разработке проектной, рабочей документации и строительству объекта капитального строительства. Ввод объекта в эксплуатацию запланирован на 2024 год. Техническая готовность объекта капитального строительства на 01.10.2023 – 77%.. Выполнены частично работы по демонтажу навесного фасада, выполняется демонтаж перегородок из ГВЛ в б/секции N 1, обследование балконных плит на предмет коррозии. арматуры плит, ревизия и частичный демонтаж оконных блоков. Проектная документация проходит государственную экспертизу, договор на проведение госэкспертизы от 04.10.2023 N2 49. Срок проведения - 20 рабочих дней, ориентировочно до 01.11.2023.

Общая площадь жилых помещений - 3 243,0 кв. м, количество этажей - 5, количество квартир - 90 шт., из них: 1-комн - 79 шт., 2-комн - 11 шт.

Решением Совета депутатов городского поселения "Город Николаевск-на-Амуре» Николаевского МР от 20.10.2022 М 69-195 одобрена передача 42 квартир из 90 в краевую государственную собственность, в том числе 22 - детям-сиротам, 20 - работникам здравоохранения.

Выступили:

Исполняющий обязанности министра строительства Хабаровского края **Дубов Алексей Сергеевич**, который дополнительно проинформировал о работе проводимой минстроем с муниципальными образованиями края по предоставлению субсидий из краевого бюджета.

Председатель Общественного совета **Мироненко Владимир Николаевич**, который уточнил, что объект "Строительство автомобильных дорог к земельным массивам граждан, имеющих трех и более детей с. Мичуринское и с. Виноградовка" лишь только в 2023 году начинается строительством, при том, что инициативная группа граждан, неоднократно заявляла о его острой необходимости еще в 2018-2019 годах (отсутствие на тот момент технического задания на проектирование со стороны администрации Мичуринского сельского поселения).

Заслушали мнения членов Общественного совета.

Решили:

- принять к сведению информацию;

По вопросу № 2: Объекты незавершенного строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости ("обманутые дольщики"). Текущее состояние дел. Перспективы..

СЛУШАЛИ:

Заместителя генерального директора Фонда Хабаровского края по защите прав граждан участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков **Проценко Артема Игоревича**, который сообщил, что между Фондом Хабаровского края по защите прав участников долевого строительства в лице 000 «Технический заказчик Фонда развития территорий» и 000 «ДВ Строй» заключен договор от 28.11.2022 № 32111765277 на выполнение комплекса работ по строительству (завершению строительства) объекта «Жилой комплекс по ул. Салтыкова-Щедрина, 1 в Северном округе г. Хабаровска». 1 этап строительства (1-я очередь)» (3-х секционный жилой дом, ID p-114497), (2-х секционный жилой дом, ID p-114499).

В соответствии с п. 2.1 Договора Генподрядчик обязался выполнить работы по завершению строительства Объекта, в соответствии с проектной и рабочей документацией, Техническим заданием, а также сметой, за цену и в сроки, установленные Договором, соблюдая промежуточные сроки выполнения работ, установленные Графиком производства работ, а заказчик - принять и оплатить работы, выполненные Генподрядчиком в соответствии с требованиями Договора.

Согласно п. 3.1 Договора Генподрядчик обязуется выполнить Работы в следующие сроки:

- Дата начала Работ - дата подписания Договора (28.11.2022).
- Дата окончания Работ - не позднее 19 месяцев с даты начала Работ (до 28.06.2023), в том числе подготовительный период 1 месяц.

Промежуточные сроки выполнения работ определяются Графиком производства работ (Приложение № 2 к Договору) (п. 3.2 Договора).

На основании п. 7.1 Договора Генподрядчик обязан выполнить работы профессиональным образом, с надлежащим качеством в сроки, установленные Договором, максимально безопасно, экономически эффективно и с учетом требований в области охраны окружающей среды, в соответствии с требованиями положений нормативных документов и правил, действующих в Российской Федерации и в субъекте Российской Федерации, в котором расположен Объект, а также с требованиями проектной и рабочей документации.

Вместе с тем, в нарушение условий Договора и сроков выполнения работ, установленных Графиком производства работ к Договору, Генподрядчиком 000 «ДВ Строй» по состоянию на 17.10.2023 допускаются систематические нарушения условий Договора, что приводит к срыву сроков выполнения работ, а именно:

- нарушение промежуточных сроков выполнения работ более чем на 20 рабочих дней, предусмотренных п. 3.2. Договора и Графика производства работ
- недостаточное количество рабочих на строительной площадке, в

- не устранение и несвоевременное устранение замечаний и (или) предписаний строительного контроля, в нарушение п. 18.4.2. Договора

000 «Технический заказчик Фонда развития территорий» на протяжении всего срока выполнения 000 «ДВ Строй» строительно-монтажных работ ведется претензионная работа.

Однако Генподрядчиком не принимаются меры для устранения замечаний и (или) предписаний строительного контроля, что приводит к существенному отставанию от графика производства работ (более 4 месяцев).

Согласно данным программного комплекса «Платформа строительных сервисов» (далее - ПСС) максимальное отставание от утвержденного графика производства работ по отдельным видам работ по 3-х секционному жилому дому достигает 191 день, по 2-х секционному жилому дому 92 дня.

Прогнозный срок завершения строительства, рассчитанный ПСС с учетом среднего темпа работ за последние 9 месяцев, по 3-х секционному жилому дому 01.04.2026, по 2-х секционному жилому дому 25.04.2024.

Вместе с тем, в соответствии с требованиями ч. 2 ст. 9.1 Федерального закона от 29.07.2017 М 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Фонд при передаче ему обязательств перед

участниками строительства обязан передать участнику строительства такие

объекты недвижимости не позднее трех лет со дня вынесения арбитражным судом определения, предусмотренного п. 3 ст. 201.15-2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Фонд Хабаровского края по защите прав участников долевого строительства (ИНН 2721244945) в порядке статьи 201.15-1 Закона о банкротстве, стал приобретателем прав застройщика 000 «Диалог» в соответствии с определением Арбитражного суда Хабаровского края от 08.11.2021 по делу № А73-14263-877/2017, таким образом предельный срок для передачи участникам строительства объектов недвижимости - 08.11.2024. В соответствии с п. 18.4. Договора Заказчик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора полностью или в

части в любом из следующих случаев:

- п. 18.4.1. Нарушения Генподрядчиком любого из сроков выполнения Работ и (или) отдельных видов Работ, а равно начальных, промежуточных, конечных сроков Работ, установленных в Графике производства работ по Договору более чем на 20 (двадцать) рабочих дней.

- п. 18.4.2. Систематического (более 2 (двух) раз) неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Генподрядчиком принятых на себя обязательств, предусмотренных Договором, включая, но не ограничиваясь:

- непредставления Заказчику достоверной информации по выполнению Договора в порядке, установленном статьей 12 Договора;
- неустранении и (или) несвоевременное устранение замечаний и (или) предписаний строительного контроля, авторского надзора, органов государственного строительного надзора;
- непредоставление отчета об использовании авансовых платежей с

приложением копий соответствующих расходных документов;
- нарушения иных обязательств.

Согласно п. 18.5. Договора Заказчик вправе в любое время в течение срока действия Договора в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора на основании норм статьи 717 Гражданского кодекса Российской Федерации. Оплате подлежат фактически выполненные и принятые Заказчиком Работы за вычетом уплаченных Заказчиком и неиспользованных Генеральным подрядчиком авансовых платежей по Договору в порядке, установленном настоящим Договором, при этом убытки возмещению не подлежат.

В силу п. 2 ст. 715 ГК РФ если подрядчик не приступает своевременно к исполнению договора подряда или выполняет работу настолько медленно, что окончание ее к сроку становится явно невозможным, заказчик вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков.

Учитывая изложенное, в связи с высокой социальной значимостью восстановления прав участников долевого строительства, Советом Фонда принято решение о нецелесообразности Фондом исполнять Договор с ООО «ДВ Строй» и в одностороннем внесудебном порядке его расторгнуть.

Заслушали мнения членов Общественного совета.

Решили:

- принять к сведению информацию;
- в декабре 2023 года вновь пригласить на заседание Общественного совета, представителя Фонда с информацией о состоянии работы по вопросу "обманутые дольщики".

По вопросу № 3: Взаимодействие саморегулируемых организаций с подрядными организациями, заказчиками, контрольными и надзорными органами при выполнении строительными организациями-членами СРО контрактов. Результаты практики применения.

СЛУШАЛИ:

Члена общественного совета при министерстве строительства края **Семенову Елену Олеговну**, которая проинформировала присутствующих о работе СРО с заказчиками строительства. Также отметила, о слабом информировании Ассоциаций СРО со стороны заказчиков по текущему положению на объектах и возникновению ситуаций, когда Ассоциации готовы помочь членов СРО, но время для принятия решения упущено.

Секретарь общественного совета при министерстве строительства края **Дианова Светлана Владимировна**, отметила, минстроем края не регулярно доводится Перечень краевых адресных инвестиционных объектов (проектов) и изменения к нему. Также приведена информация, что подрядчики стараются решить часто возникавшие проблемы с заказчиками строительства самостоятельно (в том числе «кулуарно»).

Генеральный директор Ассоциации саморегулируемой организации «Дальневосточное объединение строителей (АСРО ДВОСТ)» **Марющенко Виктор Иванович** проинформировал о существующем, при выполнении строи-

тельных контрактов, неравенстве между заказчиками и строительными подрядчиками. Условия для подрядчиков необоснованно завышаются, требования подчас прописываются завышенные и не отвечающие месту строительства (району), что негативно сказывается и в отношении конкретных подрядчиков, в отношении отрасли в целом.

Выступили:

Заместитель председателя Общественного совета **Волков Александр Вадимович**, проинформировал, что с 2023 года в России начинается широкое внедрение ИСУП ОКС от Минстроя РФ, или Информационной системы управления проектами объектов капитального строительства. Это касается проектов на уровне государственного или муниципального заказчика. Система ставит своей целью перевести в цифровой вид 80% документации ОКС. Основные задачи ИСУП — это ведение информационной модели объекта, более эффективное управление проектами и автоматизация взаимодействия с подрядчиками.

Член общественного совета при министерстве строительства края **Батурин Андрей Владимирович** отметил, что существенную напряженность в исполнении государственных заказов вносят пробелы в федеральном законодательстве.

Заслушали мнения членов Общественного совета.

Решили:

- принять к сведению информацию;

По вопросу № 4: Разное.

СЛУШАЛИ:

Члена общественного совета при министерстве строительства края **Батурин Андрей Владимирович** предложил рассмотреть вопрос на отдельном заседании Общественного совета, в каком направлении стоит поработать министрою для привлечения трудовых ресурсов в край.

Консультанта по мобилизационной подготовке и защите государственной тайны **Штанько Вячеслава Валентиновича**, проинформировал членов Общественного совета по вопросу комплектования Вооруженных Сил РФ. Отметил, о необходимости доведения информации по комплектованию в трудовых коллективах строительных предприятиях и организациях края, о более предметном разъяснении существенных условий службы.

Председателя Общественного совета **Мироненко Владимир Николаевич**, предложил определить следующую дату проведения заседания Общественного совета.

Заслушали мнения членов Общественного совета.

Решили:

- принять к сведению информацию кадровым вопросам и укомплектованию ВС РФ;
- провести очередное заседание Общественного совета 23 ноября 2023 года в 15.00 часов.

Заседание Совета закрыто в 16-50.