**Паспорт проблемного объекта**

**«Жилой комплекс в 105 квартале Октябрьского района г. Улан-Удэ. Дом № 1, Дом № 2, Дом №3, Дом №4»**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Наименование объекта, адрес** | **Информация** |
| 1 | Застройщик (РС ГСЖН) | ООО «Домстройкомплект»г. Улан-Удэ, ул. Домостроительная, д. 18. генеральный директор Телешев В.Г. |
| 2 | Характеристика объекта (РС ГСЖН) | 3-этажное строительство, 288 квартиробщая площадь 13366 м2, общая площадь жилых помещений 9983 м2 |
| 3 | Договор аренды земельного участка или иные документы о праве на землю (Администрация г. Улан-Удэ) | В соответствии со свидетельством о ГРП 03-АА № 513 853 Земельный участок находился в общей долевой собственности ЗАО «УК Объединенные инвестиционные Фонды», № государственной регистрации права 03-03-01/245/2014-198 от 06.06.2014г.Площадь земельного участка-30538кв.м.Далее между ЗАО «УК ОИФ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Столичные инвестиции» и ООО «ДомСтройКомплект» заключен договор № СИ/ДСК-01 от 02.07.2014 г. аренды земельного участка с последующим выкупом. Срок договора по 30.06.2017 г. Данный договор зарегистрирован в Управлении Росреестра по РБ17.07.2014 № 03-03-01/262/2014-497. |
| 4 | Проектная документация (Администрация г. Улан-Удэ) | Состав проектной документации:Дом № 1:-Раздел 1. «Пояснительная записка» 08-2014(1)-ПЗ;- Раздел 2:»Схема планировочной организации земельного участка» 08-2014(1)-ПЗУ;- Раздел 3: «Архитектурные решения» 08-2014(1)-АР;- Раздел 4: «Конструктивные и объемно- планировочные решения» 08-2014(1)-КР;- Раздел 5: «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно- технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений» 08-2014(1)-ИОС;-Подраздел 1: «Система электроснабжения»;- подраздел 2: «Система водоснабжения»;- подраздел 3: «Система водоотведения»;- подраздел 4: «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»;-Раздел 6: «Проект организации строительства» 08-2014(1)-ПОС;- раздел 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» 08-2014(1)-ООС;- Раздел 9: «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов»08-2014(1)- МОЭЭ.Дом № 2:- -Раздел 1. «Пояснительная записка» 08-2014(2)-ПЗ;- Раздел 2:» Схема планировочной организации земельного участка» 08-2014(2)-ПЗУ;- Раздел 3: «Архитектурные решения» 08-2014(2)-АР;- Раздел 4: «Конструктивные и объемно- планировочные решения» 08-2014(2)-КР;- Раздел 5: «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно- технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений» 08-2014(2)-ИОС;-Подраздел 1: «Система электроснабжения»;- подраздел 2: «Система водоснабжения»;- подраздел 3: «Система водоотведения»;- подраздел 4: «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»;-Раздел 6: «Проект организации строительства» 08-2014(2)-ПОС;- раздел 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» 08-2014(2)-ООС;- Раздел 9: «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов»08-2014(2)- МОЭЭ.Дом №3:-Раздел 1. «Пояснительная записка» 08-2014(3)-ПЗ;- Раздел 2:» Схема планировочной организации земельного участка» 08-2014(3)-ПЗУ;- Раздел 3: «Архитектурные решения» 08-2014(3)-АР;- Раздел 4: «Конструктивные и объемно- планировочные решения» 08-2014(3)-КР;- Раздел 5: «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно- технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений» 08-2014(3)-ИОС;-Подраздел 1: «Система электроснабжения»;- подраздел 2: «Система водоснабжения»;- подраздел 3: «Система водоотведения»;- подраздел 4: «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»;-Раздел 6: «Проект организации строительства» 08-2014(3)-ПОС;- раздел 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» 08-2014(3)-ООС;- Раздел 9: «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов»08-2014(3)- МОЭЭ.Дом №4:-Раздел 1. «Пояснительная записка» 08-2014(4)-ПЗ;- Раздел 2:» Схема планировочной организации земельного участка» 08-2014(4)-ПЗУ;- Раздел 3: «Архитектурные решения» 08-2014(4)-АР;- Раздел 4: «Конструктивные и объемно- планировочные решения» 08-2014(4)-КР;- Раздел 5: «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно- технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений» 08-2014(4)-ИОС;-Подраздел 1: «Система электроснабжения»;- подраздел 2: «Система водоснабжения»;- подраздел 3: «Система водоотведения»;- подраздел 4: «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»;-Раздел 6: «Проект организации строительства» 08-2014(4)-ПОС;- раздел 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» 08-2014(4)-ООС;- Раздел 9: «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов»08-2014(4)- МОЭЭ. |
| 5 | Разрешение на строительство (Администрация г. Улан-Удэ) | № RU04302000-136 от 18.07.2014. 09.02.2018 года срок действия разрешения на строительство продлен до 31.12.2018. |
| 6 | Сведения об участниках долевого строительства (РС ГСЖН) | общее количество заключенных договоров участия в долевом строительстве - 264в том числе:количество участников долевого строительства – 8 юридических лиц заключили 27 договоров;количество участников долевого строительства – 237 физических лиц;количество участников долевого строительства – физических лиц, не имеющих в собственности жилого помещения, за исключением доли в праве собственности на жилое помещение в проблемном объекте - не установлено;количество участников долевого строительства, включенных в реестр пострадавших граждан -5. |
| 7  | Планируемая стоимость строительства объекта (млн. руб.) (РС ГСЖН) | 350,0 |
| 8 | Сведения о привлечении средств граждан(РС ГСЖН) | общая сумма обязательств по договорам участия в долевом строительстве – 249,3 млн. руб.; объем фактически оплаченных участниками долевого строительства денежных средств –223,0 млн. руб. |
| 9 | Планируемая стоимость завершения строительства, (млн. руб.) (Администрация г. Улан-Удэ) | По информации председателя ЖСК-127,0 |
| 10 | Состояние строительстваПоднадзорные объекты-(РС ГСЖН)Не поднадзорные-(Администрация г. Улан-Удэ)  | Строительная готовность домов по информации председателя ЖСК составляет № 1- 93%, № 2 -70%.По информации председателя ЖСК строительствосетей теплоснабжения выполнено,однако финансовые средства на оплату отсутствуют. |
| 11 | Проблемные вопросы (Администрация г. Улан-Удэ) | причина признания объекта проблемным - просрочка обязательств на срок более 9 месяцев (в н.в. два года), проблемные вопросы по завершению строительства – по информации председателя ЖСК строительство и подключение к инженерным сетям, выполнение работ по благоустройству |
| 12 | Сведения о договоре страхования или договоре поручительства(РС ГСЖН) | Ген.договор от 01.08.2014 г. с ЗАО АСК "Инвестстрах", Индивидуальные договоры страхования ООО "Региональная страховая компания", ООО СК "Респект", ООО СК "Советская, ОА АСК "Инвестрстрах", ООО "Инвестрстрах", истечение срока действия |
| 13 | Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3,статьями 20 и 21 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ (РС ГСЖН) | - |
| 14 | Показатели финансовой деятельности застройщика (РС ГСЖН) | Кредиторская задолженность- 1,520млн.руб на 31.12.2017г |
| 15 | Сведения об имевшихся судебных разбирательствах (Администрация г. Улан-Удэ) |  |
| 16 | Сведения о процедуре банкротства в отношении застройщика (РС ГСЖН) | 22.09.2017 № А10-5925/2017 |
| 17 | Сведения об инициативных группах граждан (Администрация г. Улан-Удэ) | ЖСК "Юго-Западный" председатель Бадаева Маргарита Будаевна, тел.605460. Заместитель председателя Белоусов Игорь Павлович, тел. 8-983-435-28-55 |