

# Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Приморского края

690106, г. Владивосток, проспект Красного Знамени, д. 3, 12 этаж, кабинет 7.2, тел. 8 (423) 260-72-64  
e-mail:info@fzuds.ru

от 21 июля 2021 № 2

## ПРОТОКОЛ

Встречи с участниками долевого строительства по объекту,  
расположенному по адресу: г. Владивосток, ул. Пихтовая 35.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ

генеральный директор Фонда защиты прав граждан –  
участников долевого строительства Приморского края

А.С. ПОДОЛЬСКИЙ

Присутствовали:

Генеральный директор Фонда защиты  
прав граждан – участников долевого строительства  
Приморского края

А.С. Подольский

Главный юрист Фонда защиты  
прав граждан – участников долевого  
строительства Приморского края

С.В. Присяжнюк

Конкурсный управляющий

В.А. Ковтунова

---

О завершении строительства проблемного объекта, расположенного по  
адресу: г. Владивосток, ул. Пихтовая, 35.

---

1. Генеральный директор А.С. Подольский сообщил, что жилой дом по ул. Пихтовая, 35 в г. Владивостоке эксплуатируется в отсутствие разрешения на ввод в эксплуатацию.

Фактически проблемный объект состоит из двух объектов. В настоящее время объект 1 возведен до 10 этажа, крыша не обустроена, дом частично заселен. Строительство жилого дома выполнено с отклонением от проектной документации не имеющей положительного заключения экспертизы. Строительство дома осуществлялось без учета требований пожарной безопасности.

07.08.2019 с целью восстановления прав и законных интересов граждан-участников долевого строительства объекта направлены обращения в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» о рассмотрении возможности об обращении в суд с заявлением о признании ПК «ЖСК № 88» несостоятельным (банкротом) и финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства.

Решением Арбитражного суда Приморского края по делу № А51-491/2020 от 05.06.2020 потребительский кооператив «ЖСК № 88» признан - несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство сроком на один год.

Завершение строительства проблемного объекта планируется осуществлять через механизмы, предусмотренные Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ).

Поскольку проблемный объект начинал строиться в 1993 году, в настоящее время значительная часть проектной документации утеряна, сведений о прохождении государственной экспертизы проекта не имеется, отсутствуют технико-экономические показатели объекта.

ППК Фонд отказывает в вынесение объекта на заседание Наблюдательного совета для принятия решения о финансировании мероприятий по завершению

строительства, по причине отсутствия ТЭПов, проектной документации и заключения государственной экспертизы проекта.

Приморским краем при содействии акционерного общества «Корпорация развития Приморского края» и Фонда субъекта ведется поиск инвесторов для выполнения (финансирования) отдельных этапов работ по проектированию и завершению строительства проблемного объекта (техническое обследование и корректировка проектной документации) с последующим предоставлением таким инвесторам земельных участков в порядке предусмотренном Законом Приморского края от 29.12.2003 № 90-КЗ «О регулировании земельных отношений в Приморском крае» (далее – Закон Приморского края № 90-КЗ). По состоянию на текущую дату получено одно коммерческое предложение.

В период с 24.06.2021 по 29.06.2021 состоялась рабочая командировка Заместителя председателя Правительства Приморского края, курирующего вопросы строительства, регионального государственного строительного надзора и контроля в области долевого строительства Петрова Михаила Владимировича и генерального директора Фонда субъекта А.С. Подольского в ППК Фонд, по результатам которой Фондом субъекта подготовлена дорожная карта по проблемному объекту.

По результатам рабочей поездки и ВКС, прошедшего 02.07.2021, с представителями ППК Фонд, Правительства Приморского края представителями ППК Фонд была озвучена необходимость приведения в соответствие с требованиями ППК Фонд реестра требований участников строительства (далее – РТУС), подготовленного ранее конкурсным управляющим.

После проведения технического обследования, подготовки проектной документации, приведения в соответствие РТУС указанные документы будут направлены в ППК Фонд для принятия решения о финансировании мероприятий по завершению строительства проблемного объекта.

Согласно информации конкурсного управляющего в реестре требований участников строительства (далее – РТУС) отсутствует информация о значительном количестве квартир (порядка 50). Соответственно, участникам строительства необходимо обратиться к конкурсному управляющему с заявлением о включении в РТУС. С учетом того, что на часть квартир

зарегистрировано право собственности, для достройки объекта собственникам необходимо обратиться в суд с заявлением об изменении способа исполнения судебного акта.

Кроме того, часть проблемного объекта расположена на земельном участке с кадастровым номером 25:28:030002:0261.

25.04.2017 между потребительским кооперативом «ЖСК № 88» и ООО Строительная компания «Перспектива» заключено соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 03-Ю-15612 от 31.07.2012, с кадастровым номером 25:28:030002:0261 площадью 6255 кв.м, из земель населенных пунктов, находящийся по адресу: г. Владивосток, ул. Пихтовая, д. 35 (установлено относительно объекта незавершенного строительства (блок секция 9Б-2 жилого дома) готовностью 4 %, расположенного в границах участка), для использования в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства.

В связи с чем, принять решение о достройке фундамента не представляется возможным. ППК Фонд будет принято решение о выплате компенсаций участникам строительства.

Фондом субъекта в настоящее время, также решается вопрос с разрешением на строительство. ППК Фонд поставлен вопрос о законности постройки указанного проблемного объекта, в связи с тем, что разрешение на выполнение строительно-монтажных работ от 15.03.1993 № 12/93 выдано на выполнение подготовительных работ.

При этом, Решением Первомайского районного суда г. Владивостока по делу № 2-24/2010 (2-578/2009;) ~ М-268/2009 удовлетворены иски прокуратуры Первомайского района г. Владивостока, предъявленные к ПК «ЖСК №88», о признании многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Владивосток, ул. Пихтовая, д. 35, самовольной постройкой.

Определением Приморского краевого суда от 20.10.2010 решение Первомайского районного суда г. Владивостока от 12.05.2010 № 2-24/2010 (2-578/2009;) ~ М-268/2009 отменено полностью с вынесением нового решения. Таким образом, указанным судебным актом установлен факт законного возведения проблемного объекта.

Учитывая изложенное предложено:

### **1. Участникам строительства:**

1) Зарегистрировавшим право собственности на объект незавершенного строительства необходимо обратиться в суд с заявлением об изменении способа исполнения судебного акта (в части изменения резолютивной части решения с признания права на установление требований (установление неисполненных обязательств со стороны ЖСК № 88) и включения в РТУС для последующей передачи проблемного объекта, свободного от прав третьих лиц, Фонду субъекта.

В случае необходимости, участники строительства вправе обратиться в Фонд субъекта за разъяснениями и помощью в составлении процессуальных документов, а также в составлении заявления о включении в РТУС.

Срок – 20.08.2021.

2) Обратиться к конкурсному управляющему с заявлением о включении в РТУС для составления корректной квартирографии.

Срок - 31.08.2021.

В случае отказа о включении в РТУС, обратиться в Арбитражный суд Приморского края.

Срок – в течении 15 дней с момента получения отказа от конкурсного управляющего.

### **2. Конкурсному управляющему (Ковтуновой В.А.):**

повторно предоставить список документов, прилагаемых к заявлению и форму заявления гражданам для включения в РТУС.

Срок – 05.08.2021.

### **3. Фонду субъекта (Подольский А.С.):**

1) Разместить на официальном сайте фонда поддержки обманутых дольщиков Приморского края [fprk.info](http://fprk.info) и на странице социальной сети инстаграм [fprk.info](http://fprk.info) ссылку на сайт единого федерального реестра сведений о банкротстве (Карточка юридического лица ([fedresurs.ru](http://fedresurs.ru))), с целью ознакомления с РТУС, список документов, прилагаемых к заявлению и форму заявления для включения в РТУС.

Срок – 05.08.2021.

2) Оказать содействие участникам долевого строительства и собственникам в оформлении заявления для включения в РТУС, заявления об изменении способа исполнения судебного акта.

3) Передать сведения о свободных квартирах согласно квартирографии (не включенных в РТУС) инициативной группе.

Срок – 22.07.2021.

4) Разместить на официальном сайте фонда поддержки обманутых дольщиков Приморского края [fprk.info](http://fprk.info) и на странице социальной сети инстаграм [fprk.info](http://fprk.info) протокол встречи с участниками долевого строительства по объекту, расположенному по адресу: г. Владивосток, ул. Пихтовая, 35.

Срок – 05.08.2021.

**4. Конкурсному управляющему (Ковтуновой В.А.), Фонду субъекта (Подольский А.С.):**

1) Принять меры по истребованию документов, послуживших основанием для отчуждения фундамента.

Срок – 29.07.2021.

2) Принять меры для оспаривания сделки по отчуждению фундамента и права аренды земельного участка.

Срок – 20.08.2021.

Генеральный директор Фонда  
защиты прав граждан – участников  
долевого строительства Приморского края



А.С. Подольский