

## **ИНФОРМАЦИЯ**

### **о результатах проведения экспертно-аналитического мероприятия «Анализ деятельности некоммерческой организации «Фонд Костромской области по защите прав граждан - участников долевого строительства» за 2021 год и 11 месяцев 2022 года**

В соответствии с планом работы на 2022 год контрольно-счетной палатой проведено экспертно-аналитическое мероприятие «Анализ деятельности некоммерческой организации «Фонд Костромской области по защите прав граждан - участников долевого строительства» за 2021 год и 11 месяцев 2022 года.

По итогам проведения экспертно-аналитического мероприятия установлено следующее.

#### **1. Общие сведения об объекте исследования**

Некоммерческая организация «Фонд Костромской области по защите прав граждан - участников долевого строительства» (далее – Фонд) создана в соответствии с постановлением администрации Костромской области от 05.08.2019 года № 293-а.

Как юридическое лицо Фонд зарегистрирован 17.10.2019 года.

Учредителем Фонда является Костромская область.

Функции и полномочия Учредителя реализует департамент строительства, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Костромской области, постановлением которого от 18.09.2019 года № 20-нп (далее - «постановление № 20-нп») утвержден Устав Фонда, определяющий, в том числе:

**1) Цели деятельности Фонда** - урегулирование обязательств застройщиков, признанных банкротами, перед участниками долевого строительства путем передачи Фонду имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщиков для завершения строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества, строительство которых осуществляется с привлечением средств граждан - участников долевого строительства, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - «Федеральный закон № 214-ФЗ»), и (или) завершения строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных 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.

**2) Виды деятельности Фонда** (в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации):

1. завершение строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества и объектов инфраструктуры застройщика, в отношении которого арбитражным судом принято решение о признании застройщика банкротом, и об открытии конкурсного производства;

2. выполнение функций застройщика и осуществление деятельности по завершению строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества и объектов инфраструктуры застройщика, в отношении которого арбитражным судом принято решение о признании застройщика банкротом, и об открытии конкурсного производства;

3. приобретение объектов незавершенного строительства, объектов инфраструктуры, земельных участков (прав на земельные участки), предназначенных для размещения объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры, а также обязательств перед участниками долевого строительства в порядке, определенном Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - «Федеральный закон № 127-ФЗ»), в целях завершения строительства объектов незавершенного строительства;

4. привлечение средств граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве в отношении объектов незавершенного строительства застройщика, в отношении которого арбитражным судом принято решение о признании застройщика банкротом, и об открытии конкурсного производства при условии размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства в установленном законом порядке;

5. создание и поддержка электронных информационных ресурсов Фонда в сети Интернет, освещающих деятельность Фонда.

«Постановлением № 20-нп»:

➤ назначен (с даты регистрации Фонда) генеральный директор Фонда;

➤ утверждены:

- штатная численность Фонда в количестве 5 штатных единиц (генеральный директор, заместитель директора - руководитель службы заказчика, заместитель директора по правовым вопросам, главный бухгалтер, юрисконсульт) (приложение № 2 в редакции от 04.12.2020 № 26-нп);

- состав Правления Фонда (в редакции от 04.12.2020 № 26-нп) - высший коллегиальный орган управления Фонда;

- состав Попечительского совета Фонда - орган, осуществляющий надзор за деятельностью Фонда.

## **2. Параметры финансирования текущей деятельности Фонда за 2021 год и 11 месяцев 2022 года**

«Федеральным законом № 214-ФЗ» «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (часть 9 статьи 21.1) установлено, что финансирование текущей деятельности Фонда субъекта Российской Федерации осуществляется за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации.

В целях финансового обеспечения затрат, связанных с осуществлением текущей деятельности, направленной на завершение строительства объектов долевого строительства, расположенных на территории Костромской области, и по основаниям, предусмотренным Бюджетным кодексом Российской Федерации (статья 78.1) в законах о бюджете на 2021 год и на 2022 год (в последних редакциях) некоммерческой организации «Фонд Костромской области по защите прав граждан - участников долевого строительства» предусматривались субсидии в объеме 8424,7 тыс.рублей, из них:

- 4074,7 тыс.рублей - на 2021 год;
- 4350,0 тыс.рублей - 2022 год.

В соответствии с требованиями «Порядка определения объема и предоставления субсидий из областного бюджета некоммерческой организации «Фонд Костромской области по защите прав граждан - участников долевого строительства» в целях финансового обеспечения затрат, связанных с осуществлением текущей деятельности, направленной на завершение строительства объектов долевого строительства, расположенных на территории Костромской области», утвержденного постановлением администрации Костромской области от 22.03.2021 года № 125-а (далее - «Порядок № 125-а»), предоставление субсидий осуществлялось на основании соглашений от 23.03.2021 года (в редакции дополнительного соглашения от 07.10.2021 года), от 28.12.2021 года (в редакции дополнительного соглашения от 05.05.2022 года), заключенных Фондом с департаментом строительства, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Костромской области - главным распорядителем бюджетных средств.

Перечисление субсидий из областного бюджета осуществлялось главным распорядителем на расчетный счет Фонда № 40603810729000000003, открытый в Костромском отделении № 8640 ПАО Сбербанк, что предусмотрено соглашениями (пункт 3.2). В исследуемом периоде оказание услуг по открытию и ведению расчетного счета, осуществлению других банковских операций являлось платным. Объем бюджетных средств, направленных на оплату указанных расходов составил всего 33 139,37 рублей, в том числе:

- 24 321,0 рублей - месячное обслуживание по бизнес-карте, комиссия за пакет услуг «Набирая обороты» (2021 год - 11 671,0 руб.; 11 месяцев 2022 года - 12 650,0 руб.);

- 8 818,37 рубля - комиссия за оказание услуг по зачислению денежных средств (заработная плата и другие выплаты работникам Фонда) (2021 год – 4 224,09 руб.; 11 месяцев 2022 года - 4 594,28 руб.).

Казначейское сопровождение предоставляемых Фонду целевых средств в 2021-2022 годах не осуществлялось.

В июле 2021 года в Бюджетный кодекс Российской Федерации введена статья 242.26., в которой заявлено, что определенные законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации средства, получаемые на основании договоров (соглашений), источником финансового обеспечения исполнения которых являются предоставляемые из бюджета субъекта Российской Федерации средства, подлежат казначейскому сопровождению.

О том, что территориальные органы Федерального казначейства осуществляют казначейское сопровождение иных средств, определенных с учетом положений, установленных статьей 242.26. Бюджетного кодекса Российской Федерации, в соответствии с обращением высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, заявлено в статье 5 (конкретно пункте 5 части 3 статьи 5 «Особенности использования средств, предоставляемых отдельным юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, в 2022 году») Федерального закона от 06.12.2021 года № 390-ФЗ «О федеральном бюджете на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов».

Соответствующее письмо (представление) о переводе на казначейское сопровождение получаемых Фондом в соответствии с соглашением средств областного бюджета на финансовое обеспечение текущей деятельности направлено главному распорядителю бюджетных средств.

## **2.1. Анализ объемов финансирования текущей деятельности Фонда за 2021 год и 11 месяцев 2022 года**

Согласно выпискам операций по лицевому счету, открытому в Костромском отделении №8640 ПАО Сбербанк, и платежным поручениям в анализируемом периоде:

➤ объемы предоставленных Фонду субсидий составили 8032,7 тыс. рублей, в том числе:

- 4074,7 тыс. рублей или 100% предусмотренного соглашением объема субсидии в 2021 году;

- 3958,0 тыс. рублей или 91,0% предусмотренного соглашением объема субсидии за январь-ноябрь 2022 года;

➤ объемы израсходованных Фондом субсидий составили 7151,3 тыс. рублей, в том числе:

- 3590,0 тыс. рублей или 88,1% предоставленного объема субсидии в 2021 году;

- 3561,3 тыс. рублей или 90,0% предоставленного объема субсидии за январь-ноябрь 2022 года.

Сведения об объемах предоставленных и израсходованных в разрезе направлений расходов субсидий, объемах остатков субсидий в анализируемом периоде представлены в таблице 1.

Таблица 1  
(тыс. рублей)

	2021 год	январь-ноябрь 2022 года
<b>Объем полученной субсидии</b>	<b>4 074,7</b>	<b>3 958,0</b>
Расходы:		
Оплата труда	2 418,3	2 611,1
Начисления на выплаты работникам	746,8	740,7
Услуги связи	26,4	27,7
Банковское обслуживание	15,9	17,2
Обязательный ежегодный аудит	16,0	17,0
Аренда помещения	72,0	0,0
Программное обеспечение	81,1	83,0
Основные средства	176,6	0,0
Материальные запасы	36,9	14,6
Содержание имущества	0,0	2,8
Командировочные расходы	0,0	9,2
Создание и размещение сайта	0,0	34,7
Уплата налогов, сборов, иных платежей	0,0	3,3
<b>Итого расходов</b>	<b>3 590,0</b>	<b>3 561,3</b>
<b>Остаток субсидии</b>	<b>484,7</b>	<b>396,7</b>

Наибольший объем расходов направлен на оплату труда и начисления на выплаты работникам Фонда, составивший:

- 3165,1 тыс.рублей (2418,3+746,8) или 88,2% произведенных расходов за 2021 год;

- 3351,8 тыс. рублей (2611,1+740,7) или 94,1% произведенных расходов за январь-ноябрь 2022 года.

Остальные расходы (приобретение основных средств, материальных запасов, оплата услуг, работ) составили 424,9 тыс. рублей или 11,8% за 2021 год и 209,5 тыс. рублей или 5,9% за январь-ноябрь 2022 года.

Произведенные Фондом в анализируемом периоде расходы соответствовали предусмотренным «Порядком № 125-а» и соглашениями о предоставлении субсидий направлениям расходов.

Остаток неизрасходованной на 01.01.2022 года субсидии в объеме 484,7 тыс. рублей в соответствии с требованиями пункта 27 «Порядка № 125-а», пункта 4.3.12 соглашения о предоставлении Фонду из областного бюджета субсидии в 2021 году возвращен главному распорядителю бюджетных средств, о чем свидетельствует платежное поручение от 13.01.2022 года № 1.

## 2.2. Анализ штатной численности Фонда

В анализируемом периоде Правлением Фонда утверждено штатное расписание Фонда в количестве 4 штатных единиц (приложение №3 к протоколу заседания Правления Фонда от 10.03.2021 года №1). Сведения о штатной

численности и размерах окладов в разрезе наименований должностей представлены в таблице 2.

Таблица 2

Наименование должности	Штатная численность Фонда согласно «постановлению №20-нп» в редакции от 04.12.2020г.	Действовавшее в анализируемом периоде штатное расписание Фонда		
		Штатная численность, ед.	Оклад, руб.	Всего в месяц, руб.
Генеральный директор	1	0,5	80 000,0	40 000,0
Заместитель директора – руководитель службы заказчика	1	1	60 000,0	60 000,0
Заместитель директора по правовым вопросам	1	1	50 000,0	50 000,0
Главный бухгалтер	1	0,5	60 000,0	30 000,0
Юрисконсульт	1	1	35 000,0	35 000,0
<b>Итого</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>285 000,0</b>	<b>215 000,0</b>

Фонд возглавляет генеральный директор, являющийся его единоличным исполнительным органом, назначен учредителем Фонда при его создании (с даты регистрации Фонда) на срок 5 лет (пункт 4.14 устава Фонда).

К компетенции генерального директора относится заключение и расторжение от имени Фонда трудовых договоров с работниками Фонда. В соответствии с запросом контрольно-счетной палаты Фондом представлены скан-копии трудовых договоров, заключенных с работниками Фонда, основные сведения о которых представлены в таблице 3.

Таблица 3

Наименование должности	Дата заключения трудового договора	Срок трудового договора	Условия трудового договора	
Генеральный директор	17.10.2019	5 лет	Работа по совместительству	4 часовой рабочий день <*> (0,5 шт.ед.)
Заместитель директора – руководитель службы заказчика	08.04.2021	Неопределенный срок	Основная работа	8 часовой рабочий день (1 шт. ед.)
Заместитель директора по правовым вопросам	01.03.2021	Неопределенный срок	Основная работа	8 часовой рабочий день (1 шт. ед.)
Главный бухгалтер	01.03.2021	Неопределенный срок	Работа по совместительству	4 часовой рабочий день <*> (0,5 шт.ед.)
Юрисконсульт	09.03.2021	Неопределенный срок	Основная работа	8 часовой рабочий день (1 шт. ед.)

<\*> максимально допустимая положениями статьи 284 Трудового кодекса Российской Федерации продолжительность рабочего времени при работе по совместительству

Согласно подвергнутым анализу трудовым договорам для двух работников, замещавших должности генерального директора и главного бухгалтера (по 0,5 штатных единиц), работа в Фонде являлась работой по совместительству (выполнение работником другой регулярной оплачиваемой работы на условиях трудового договора в свободное от основной работы время), что допустимо в силу положений статей 60.1, 282 Трудового кодекса Российской Федерации.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра юридических лиц, размещенного на официальном сайте Федеральной налоговой службы России в сети Интернет, возглавлявший в исследуемом периоде Фонд генеральный директор, занимал должность исполнительного директора некоммерческой организации «Костромской фонд энергосбережения».

Для трех работников, замещавших должности заместителей директора и юрисконсульта, работа в Фонде являлась основным местом работы.

На 01.12.2022 года штат Фонда укомплектован в полном объеме. Кадровая текучесть в анализируемом периоде отсутствовала.

### **2.3. Некоторые вопросы, связанные с заключением Фондом договоров субаренды**

Договоры субаренды от 16.09.2020, от 17.08.2021, от 18.07.2022 в отношении нежилого помещения площадью 10 кв.м, в котором Фонд осуществляет свою деятельность, заключены между Фондом и некоммерческой организацией «Костромской фонд энергосбережения». Как указано ранее в тексте отчета возглавлявший в исследуемом периоде Фонд генеральный директор, занимал должность исполнительного директора некоммерческой организации «Костромской фонд энергосбережения».

Согласно статье 27 Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» (далее - «Федеральный закон № 7-ФЗ»):

- заинтересованными в совершении некоммерческой организацией тех или иных действий, в том числе сделок, с другими организациями или гражданами (далее - заинтересованные лица), признаются руководитель (заместитель руководителя) некоммерческой организации, а также лицо, входящее в состав органов управления некоммерческой организацией или органов надзора за ее деятельностью, если указанные лица состоят с этими организациями или гражданами в трудовых отношениях, являются участниками, кредиторами этих организаций либо состоят с этими гражданами в близких родственных отношениях или являются кредиторами этих граждан.

- в случае, если заинтересованное лицо имеет заинтересованность в сделке, стороной которой является или намеревается быть некоммерческая организация, а также в случае иного противоречия интересов указанного лица и некоммерческой организации в отношении существующей или предполагаемой сделки сделка должна быть одобрена органом управления некоммерческой организацией или органом надзора за ее деятельностью.

Фондом не представлены содержащие положения об одобрении заключения Фондом договоров субаренды с НКО «Костромской фонд энергосбережения»

протоколы заседания Правления, к исключительной компетенции которого в соответствии с Уставом относится принятие решений об одобрении совершаемых Фондом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность согласно статье 27 «Федерального закона № 7-ФЗ».

### **3. Анализ деятельности по завершению строительства многоквартирного дома застройщика, в отношении которого арбитражным судом принято решение о признании застройщика банкротом**

Урегулирование обязательств застройщика, признанного банкротом, перед участниками долевого строительства, как следует из положений части 3 статьи 21.1 «Федерального закона № 214-ФЗ», может осуществляться Фондом субъекта Российской Федерации за счет денежных средств, предоставляемых публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (с 01.01.2022 года - «Фонд развития территорий») в соответствии с положениями статьи 13.1 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - «Федеральный закон № 218-ФЗ»).

Являющееся застройщиком многоквартирного дома, расположенного по адресу: город Кострома, микрорайон Новый город, дом 9, литер Б (по ГП) (далее - «Объект») ООО ИСПО «Костромагорстрой» признано банкротом, о чем в картотеке арбитражных дел на официальном сайте Арбитражного суда Костромской области размещено соответствующее решение от 09.12.2019 года.

Наблюдательным советом публично-правовой компании 29.10.2020 года принято решение о восстановлении прав граждан путем завершения строительства «Объекта», о чем в Едином реестре проблемных объектов, размещенном на официальном сайте Единой информационной системы жилищного строительства (наш.дом.рф), имеется соответствующая информация.

23.12.2020 года между публично-правовой компанией и Фондом заключено соглашение, предусматривающее получение последним финансовой помощи на финансирование мероприятий по завершению строительства «Объекта» (72-квартирного жилого дома) в объеме 110171152,58 рублей. В редакции дополнительного соглашения от 13.10.2022 года объем финансовой помощи увеличен до 163848609,12 рублей (с учетом суммы сметной стоимости строительства «Объекта», указанной в положительном заключении государственной экспертизы, проводимой в рамках заключенного с публично-правовой компанией соглашения).

Финансовая помощь на цели финансирования мероприятий по завершению строительства «Объекта», в соответствии с соглашением (пункт 4.2), а также требованиями части 8 статьи 21.1 «Федерального закона № 214-ФЗ» и статей 9.2 - 9.4 «Федерального закона № 218-ФЗ», перечисляется публично-правовой компанией на отдельный банковский счет, открытый в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства (АО «Банк ДОМ.РФ»). Информация об объеме поступивших средств не представлена.



По заявлению Фонда Арбитражным судом Костромской области вынесено решение (определение от 02.04.2021 № А31-15503/2018) о передаче Фонду:

- прав застройщика ООО ИСПО «Костромагорстрой» на земельный участок общей площадью 7 010 кв.м. с находящимся на нем объектом незавершенного строительства; на подключение к инженерным сетям, и иных прав требования, вытекающих из договоров на техническое присоединение; имеющейся проектной и технической документации и иных договоров и соглашений, заключенных в отношении «Объекта»;

- обязательств застройщика ООО ИСПО «Костромагорстрой» перед участниками строительства «Объекта», требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках дела о банкротстве застройщика № А31-15503/2018 по передаче жилых помещений, за исключением требований участников строительства по взысканию неустоек (штрафов, пеней) и иных финансовых санкций.

В отношении Фонда установлено требование по осуществлению закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее - «Федеральный закон № 223-ФЗ») ( часть 5 статьи 21.1 «Федерального закона № 214-ФЗ»).

Согласно требованиям части 1 статьи 4 «Федерального закона № 223-ФЗ» в Единой информационной системе в сфере закупок (далее - ЕИС) размещено утвержденное Правлением Фонда положение о закупках товаров, работ, услуг для нужд Фонда, регулирующее закупочную деятельность Фонда. Положением о закупках установлены случаи, в которых Фонд вправе не размещать в ЕИС информацию об осуществляемых закупках и заключенных договорах.

На 22.12.2022 года в ЕИС размещена информация о договорах на общую сумму 156 669 258,48 рублей, заключенных Фондом в целях завершения строительства «Объекта»:

- договор от 01.06.2021 № 1-П/КГС на сумму 600 000,0 рублей на проведение обследования технического состояния объекта капитального строительства и разработку (корректировку) проектной и рабочей документации для завершения строительства объекта;

- договор от 05.10.2021 № 21Д-0228 на сумму 181 976,12 рублей на проведение государственной экспертизы проектной документации в части проверки достоверности определения сметной стоимости по объекту (заключен с государственным автономным учреждением Костромской области «Государственная экспертиза Костромской области»);

- договор от 28.12.2021 № 336/ТП/21 на сумму 1 759 327,12 рублей на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе холодного водоснабжения объекта;

- договор от 28.12.2021 № 332/ТП/21 на сумму 1 237 119,24 рублей на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе водоотведения объекта;

- договор от 16.03.2022 № 2022.34400 на сумму 149 991 360,0 рублей на выполнение строительно-монтажных работ по завершению строительства объекта (в ходе исполнения цена договора увеличена с 142 663 110,0 рублей на 7 328 250,0 рублей или 5,1%). Согласно протоколу подведения итогов конкурса, размещенному в ЕИС, договор заключен с ООО «Алгоритм» (г. Ярославль), срок исполнения договора - 08.07.2023, максимальный срок завершения строительства согласно Единому реестру проблемных объектов - 02.04.2024;

- договор от 04.07.2022 № 3-СК/КГС на сумму 2 899 476,0 рублей на оказание услуг по строительному контролю при осуществлении строительства (завершение строительства) объекта (согласно справочной информации заключен с ООО «Технический заказчик Фонда развития территорий»).

В представленной Фондом справочной информации заявлено, что на 02.12.2022 года:

- проведено обследование технического состояния объекта капитального строительства и разработка (корректировка) проектной и рабочей документации для завершения строительства объекта;

- осуществлены мероприятия по прохождению государственной экспертизы проектной документации;

- по договору на выполнение строительно-монтажных работ по завершению строительства объекта стоимость выполненных и принятых работ составляет 66 184 024,8 рублей, на объекте завершается монтаж железобетонных конструкций 9 этажа;

- по договору на оказание услуг по строительному контролю, заключенному с ООО «Технический заказчик Фонда развития территорий», оказанные услуги к приемке не предъявлялись.

На объекте имеются свободные помещения, подлежащие реализации (проводится оценка их рыночной стоимости). Денежные средства от реализации свободных помещений подлежат направлению в публично-правовую компанию «Фонд развития территорий» в соответствии с частью 4.2 статьи 13.4 «Федерального закона № 218-ФЗ».

*Контрольно-счетная палата*