**Адрес объекта:** Тверская область, г. Торжок, ул. Металлистов, д. 1Г.

**Застройщик:** первоначальный - **ЗАО "Спецстройтрест ЗАТО-центр"** (сайт http://spez-trest.ucoz.com), после переуступки права аренды земельного участка - **ООО "ТИСК"** (сайт http://tisk.ucoz.net).

**Бенефициар застройщиков:** Хоменко Александр Николаевич.

**Количество квартир в доме:** всего **48**, из них около 10 квартир принадлежит застройщику и (или) его аффилированным лицам, 11 квартир (по данным дольщиков) оплачены из бюджета для переселенцев с севера, остальные квартиры оплачены дольщиками.

**Количество нежилых помещений в доме:** 14 (гаражи на цокольном этаже).

**Количество этажей:** **4** (до внесения изменений в проектную документацию планировалось 3 этажа).

**Земельный участок:** получен в аренду от Администрации МО г.Торжок (договор аренды № 057/13 от 11.10.2013г., кадастровый номер 69:47:0100303:14).

**Установленный по договору срок завершения строительства:** второе полугодие 2016г. (после нескольких продлений).

**Хронология:**

**Сентябрь 2013 года** - заключались договоры инвестирования в строительство с ЗАО "Спецстройтрест ЗАТО-центр" (ген. директор Хоменко Александр Николаевич), т.к. еще не было получено разрешение на строительство. Застройщик на рынке жилья в Торжке с 2000 года, построил несколько домов.

**11.10.2013г.** - заключен договор аренды земельного участка между Комитетом по управлению имуществом города Торжка и ЗАО "Спецстройтрест ЗАТО-центр".

**26.12.2013г.** - выдано разрешение на строительство RU 69305000-42.

**26.12.2013г.** - размещена проектная декларация на сайте http://spez-trest.ucoz.com.

**С 2014 года** - заключались договоры долевого участия в строительстве. Срок завершения строительства - не позднее **второго полугодия 2014 года.**

**15.05.2014г. -** Договор страхования гражданской ответственности застройщика с ООО "Страховое общество Юнион" до декабря 2014 года.

**22.09.2014г. -** заключен **Муниципальный контракт** № 0149300004114000018-0213253-01 **(реестровый номер контракта 0149300004114000009 на сайте http://zakupki.gov.ru) между Администрацией ЗАТО пос. Видяево (Мурманская область) и ЗАО «СпецстройтрестЗАТО-центр»** **на долевое строительство жилья** в целях переселения граждан из ЗАТО Видяево на новое место жительства в город Торжок. **Цена Контракта - 9 602 280 руб**. Источник финансирования Контракта - межбюджетные трансферты, передаваемые бюджету ЗАТО Видяево на переселение граждан из закрытых административно - территориальных образований. **Предмет контракта - 5 однокомнатных квартир и 1 двухкомнатная квартира.**

**25.10.2014г.** - Информационное письмо от ЗАО "Спецстройтрест ЗАТО-центр" о переносе срока ввода в эксплуатацию объекта на первое полугодие 2015 года, в связи с проектированием четвертого этажа и, как следствие, прохождением экспертизы проекта. Первоначально проект дома предусматривал три этажа. В связи с этим заключены соглашения к договорам долевого участия в строительстве о переносе срока завершения строительства. Новый срок завершения строительства - не позднее **первого полугодия 2015 года.**

**20.01.2015г.** - между ЗАО "Спецстройтрест ЗАТО-центр" и ООО "ТИСК" заключен договор о переуступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка (зарегистрирован 20.03.2015 г. Управлением Росреестра по Тверской области за № регистрации 69-69-18-69/133/001/2013, о чем внесена запись № 496-2.).

**20.04.2015г. -** ООО "ТИСК" выдано **разрешение на строительство** RU 69305000-42/2.

**23.04.2015г.** - Договор страхования гражданской ответственности застройщика ООО "ТИСК" с ОСАО "Ингосстрах" по июль 2015 года.

**Далее** - Заключение трехсторонних соглашений к договорам долевого участия в строительстве между ЗАО "Спецстройтрест ЗАТО-центр", ООО "ТИСК" и дольщиком. Также переносится срок завершения строительства. Новый срок завершения строительства - не позднее **второго полугодия 2015 года.** Некоторые дольщики заключали договоры участия в долевом строительстве уже с новым застройщиком ООО "ТИСК".

**07.09.2015г.** - заключение соглашений к договорам долевого участия в строительстве о переносе срока завершения строительства. Новый срок завершения строительства - не позднее **первого полугодия 2016 года.**

**25.04.2016г. -** заключение соглашений к договорам долевого участия в строительстве о переносе срока завершения строительства. Новый срок завершения строительства - не позднее **второго полугодия 2016 года.**

**07.05.2016г.** - продлено разрешение на строительство. Новый срок действия - до 30.10.2016г.

**20.05.2016г.-** заключено дополнительное соглашение к Договору страхования гражданской ответственности застройщика между ООО "ТИСК" и ОСАО "Ингосстрах" о продлении срока страхования гражданской ответственности до 30.10.2016г.

**27.10.2016** - Администрацией МО г. Торжок выдано **разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** № 69-305-15-2016. Копия данного разрешения в Министерство Тверской области по обеспечению контрольных функций не направлялась. На дату первого ввода в эксплуатацию (27.10.2016г.) не выполнены многие строительные работы. Некоторые из них:

- не установлены газовые котлы и счетчики;

- не смонтированы дымоходы;

- отсутствует разводка газовых труб по квартире, разводка труб водоснабжения, разводка труб отопления, не осуществлен монтаж радиаторов;

- отсутствуют счетчики на воду;

- отсутствует разводка труб и фасонных частей на канализацию от стояка;

- не установлены входные и подъездные двери;

- не установлены подоконники;

- не утеплена крыша;

- не выполнено благоустройство и др.

**12.12.2016** - Администрацией МО г. Торжок выдано **разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** № 69-305-16-2016. **При этом Министерство Тверской области по обеспечению контрольных функций сообщает, что заключение о соответствии построенного объекта требованиям технических регламентов и проектной документации по указанному объекту не выдавалось, извещение от застройщика о сроках завершения работ, подлежащих проверке, а также извещение об окончании строительства в министерство не поступало.**

**07.02.2017** - объект поставлен на кадастровый учет с присвоением кадастрового номера 69:47:0100303:275.

**На сегодняшний день выявлены следующие замечания по объекту:**

- квартиры для переселенцев из ЗАТО Видяево должны быть переданы пригодными для постоянного проживания с отделкой социальная «под ключ» (обои, линолеум, покраска потолков, сантехническое оборудование, комплектация газовыми или электрическими плитами и т.д.). Данные работы не выполнены;

- здание не отапливается;

- не утеплена крыша;

- течет крыша в местах примыкания к дымоходным (вентиляционным) трубам (шахтам);

- по заключению сторонней строительной компании монтаж кровли выполнен не качественно;

- после зимы уже повреждены и отломаны снегозадержатели на крыше (не выдерживают давления снега);

- не выполнена противопожарная обработка деревянных конструкций крыши дома;

- некоторые вентиляционные шахты не утеплены, некоторые утеплены пеноплексом выше кровли, что в последствии приведет к появлению дыр между вентиляционной шахтой и кровлей;

- имеются претензии по газовому оборудованию, в т.ч. диаметр газовых шлангов к котлам, не соблюдение расстояния между розетками и газовыми котлами и трубами. АО "Газпром газораспределение Тверь" на данный момент объект не принят;

- не установлены на этажах двери в лестничных шахтах;

- не выполнено благоустройство, отсутствует детская площадка, парковочная площадка, площадка для мусорных контейнеров. Данные элементы благоустройства предусмотрены проектной декларацией;

- не выполнено утепление лоджий (предусмотрено проектной декларацией);

- отсутствует предусмотренная вентиляция в нежилых помещениях (гаражи в цокольном этаже);

- не уложена плитка во входных группах в подъезды;

- в техническом помещении не установлены сантехническое оборудование и бойлер;

- отсутствует дренажная канава между зданием и соседними домами, расположенными выше (необходима для предотвращения затопления цокольного этажа);

- отсутствует укрепление склона (здание расположено на краю склона, который до начала строительства отсыпался застройщиком);

- выявлены ряд несоответствий проектной декларации и иным документам и нормам (ширина отмостки, уклон пандусов и др.);

- уже лопается штукатурка на фасаде здания (в районе окон, газовой трубы);

- застройщик отказывается менять поврежденное строителями стекло в оконной раме, уличный фонарь, поврежденный в результате схода снега с крыши.

Строительство данного объекта велось с максимальной экономией, что отразилось на качестве.

В течение продолжительного периода застройщик разными способами пытается убедить дольщиков принять квартиры по акту с имеющимися замечаниями. В целях экономии денежных средств застройщик не заключает договоры электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения с поставщиками услуг, а пытается убедить дольщиков принять квартиры, создать ТСЖ (или заключить договор с УК) и далее дольщикам самим, ТСЖ (УК) заключать договоры с ресурсоснабжающими компаниями. Застройщиком неоднократно назывались разные сроки завершения строительства, устранения недостатков, но работы так и не были выполнены. Устранять недостатки и достраивать объект застройщик планирует за счет денежных средств, которые будут получены от продажи принадлежащих ему и (или) его аффилированным лицам квартир в этом доме. В связи с чем на данный момент работы не ведутся.

В настоящее время Министерством Тверской области по обеспечению контрольных функций проводится проверка законности выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 69-305-15-2016 от 27.10.2016г.

В ходе проверки, организованной Прокуратурой Тверской области были выявлены нарушения ФЗ "Об участии в долевом строительстве...", условий муниципальных контрактов. В связи с выявленными нарушениями Торжокским межрайонным прокурором генеральному директору ООО "ТИСК" 05.03.2018г. внесено представление. В орган предварительного расследования надзирающим прокурором направлен материал проверки, с целью решения вопроса об уголовном преследовании должностных лиц администрации муниципального образования город Торжок.

**В настоящее время, со слов дольщиков, Глава ЗАТО Видяево собирает информацию у дольщиков по проблемам данного объекта (в т.ч. фотографии), а прокуратура ЗАТО Видяево планирует проводить проверку.**

Застройщик (ООО "ТИСК") также имеет задолженность по арендной плате за земельный участок перед бюджетом города Торжка в размере 500 000 руб. основного долга за период с 16.07.2015г. по 31.05.2017г., пени в размере 200 638,33 руб. с 16.07.2015г. по 31.12.20147г., всего 700 638,33 руб. (Решение Арбитражного суда Тверской области от 19.03.2018г. по делу № [А66-18723/2017](http://kad.arbitr.ru/Card/0737b651-2777-4835-9918-b5dd4fecc003)).

По данным дольщиков ООО "ТИСК" имеет задолженность перед работниками в размере 600 000 руб. С 01.05.2018г. планируется расторжение договора на охрану объекта.