

**ПРОТОКОЛ**  
**встречи инициативной группы – представителей дольщиков**  
**ЖК «Митино О2» с представителями Фонда защиты прав граждан – участников**  
**долевого строительства, Министерства строительного комплекса Московской**  
**области (Минстрой МО) и Администрации г.о. Красногорск**

Форма проведения встречи	– очное обсуждение вопросов повестки.
Дата проведения встречи	– 9 октября 2018 г.
Место проведения встречи	– г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.
Время начала встречи	– 17:00.
Время окончания встречи	– 19:00.

**Во встрече принимали участие:**

**Представители дольщиков ЖК «Митино О2» (ИГ):**

Филенкова Е.	Рыбакова М.
Нуриахметова Н.	Панасюк О.
Политыко А.	Заварухина Э.
Лапкин Д.	Поляков К.
Горовой А.	Лорти М.

**Представители Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства (далее – Фонд) / АО «ДОМ.РФ»:**

А. Ниденс	Заместитель генерального директора
С. Некрасова	Директор, Операционная деятельность
М. Ковалев	Руководитель, Сопровождение ипотечных проектов

**Представители Министерства строительного комплекса Московской области (далее – Минстрой МО):**

Р. Чебров	Заместитель начальника по информационной работе с гражданами управления по завершению строительства проблемных объектов Министерства строительного комплекса Московской области
-----------	---

**Представители Администрации г.о. Красногорск:**

Б. Демидов

**Представители конкурсного управляющего:**

И. Нарбут

**Представители Технического заказчика:**

Е. Чухась

## **I. Повестка встречи**

### **Вступительная часть**

Подведение итогов деятельности Фонда за прошедший месяц:

- в начале сентября 2018 г. Минстрой России совместно с Фондом вынесли на публичное обсуждение в рамках площадки Федерального портала проектов нормативно-правовых актов (<https://regulation.gov.ru>) законопроект, который предусматривает возможность удовлетворения требований участников долевого строительства нежилых помещений общей площадью не более 7 кв. метров путем передачи таких нежилых помещений в натуре;
- разработаны и опубликованы условия рефинансирования ипотечных кредитов по программе «Ипотека на объекты Урбан Групп». На текущий день уже рефинансировано 119 кредитов (по ЖК «Митино О2» – 25);
- на сегодняшний день 12 983 участника долевого строительства подали заявления на включение в Реестр требований о передаче жилых помещений (далее – «РЖП»), 12 504 – включено в реестр (по ЖК «Митино О2» – подали 2 417, включено в реестр – 2 324);
- перечень объектов социальной инфраструктуры определен соглашением, заключенным Минстроем МО с Фондом, и опубликован на официальном сайте Фонда (<https://фонд214.рф>). График строительства будет опубликован после проведения проектно-изыскательных работ;
- результаты аудита финансово-хозяйственной деятельности группы компаний Urban Group за период с 2011 по 2018 год опубликованы на официальном сайте Фонда (<https://фонд214.рф>);
- конкурсным управляющим направлены запросы в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии с целью получения копий договоров долевого участия в отношении дольщиков, не подавших на настоящий момент заявления о включении в РЖП по которым отсутствуют контактные данные. После получения запрашиваемых документов уведомления будут направлены конкурсным управляющим по контактным данным, указанным в ДДУ.

### **Участниками принято к сведению:**

1. По вопросу электроснабжения прокомментировано, что в связи с задержкой платежей по оплате электроэнергии застройщиком образовалась задолженность и электроэнергия была отключена за неуплату. Помимо этого, на объекте существуют технические проблемы с подключением электропитания, которые планируется устранить в срок до 20 октября 2018 г. Задолженность по платежам будет погашена конкурсным управляющим.
2. Вся инженерная инфраструктура будет достраиваться подрядчиками под контролем Технического заказчика. Оплачиваться работы будут из бюджета Московской области. По вопросу ввода в эксплуатацию жилого дома № 6, намеченного на конец 2018 г., отмечено, что дом будет введен в указанные сроки с применением временных решений в части инженерных коммуникаций.
3. Договор на осуществление функций Технического заказчика был заключен конкурсным управляющим с Обществом с ограниченной ответственностью «Технический заказчик «Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 1187746752852, далее – Технический заказчик). Технический заказчик был создан в соответствии с положениями Плана мероприятий («дорожной карты») по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства в многоквартирных домах группы компаний «Urban Group» согласно пункту 7 «дорожной карты». В свою очередь, Техническим заказчиком заключаются договоры подряда и прочие договоры на осуществление работ по строительству / проектированию. Представители Фонда отметили, что в первой декаде ноября планируется разработка новой версии сайта Фонда. Фонд рассмотрит предложение участников долевого строительства о размещении отчетов о деятельности Технического заказчика.
4. Поэтапные графики будут разработаны по результатам проведения обследования, отчеты по проведенным работам будут предоставляться на регулярных встречах с инициативной группой. Договоры по домам № 7 и № 8 будут заключены не позднее 12 октября 2018г.

5. В настоящее время Техническим заказчиком заключены договоры на обследование и генеральный подряд по дому № 6. В графике указана дата окончания строительства, которая, в свою очередь, привязана к вводу дома в эксплуатацию. Строительные работы осуществляет АО «Крокус» (ГК «Crocus Group»).
6. Дополнительные соглашения с новым застройщиком заключаться не будут. Выдача ключей будет производиться по завершению строительства и ввода домов в эксплуатацию. После ввода объекта в эксплуатацию при осмотре квартиры в случае наличия недочетов будет составляться дефектная ведомость и проводиться устранение дефектов подрядной организацией / застройщиком.
7. По вопросу уборки территории дома № 6 было сообщено, что территория, а также внутренние помещения дома № 6 очищены от строительного мусора.
8. На территории ЖК «Митино О2» конкурсным управляющим организованы помещения временного хранения, куда были перемещены найденные строительные материалы.
9. Представителем Технического заказчика было прокомментировано, что в процессе проведения процедуры обследования будет проведен анализ проектной документации и фактически выполненных работ. Строительство всех домов будет завершено в строгом соответствии с проектной документацией, разработанной группой компаний Urban Group.
10. Для получения субсидий, предусмотренных пунктами 3-4 Плана мероприятий («дорожной карты») по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства в многоквартирных домах группы компаний «Urban Group», требуется проведение корпоративных процедур.

Правила предоставления субсидии в 2018 г. в виде имущественного взноса Российской Федерации в Фонд утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 27.09.2018 № 1144.

Субсидия Правительства Московской области будет предоставлена Фонду в соответствии с условиями соглашения от 12.09.2018 № ФЗП-09/32-18. Для перечисления средств в том числе необходимо заключение и регистрация в соответствии с законодательством договоров долевого участия. О статусе проводимых процедур и по факту поступления денежных средств Фонд сообщит на очередной встрече. В связи с необходимостью скорейшего начала финансирования мероприятий по завершению строительства Наблюдательным советом АО «ДОМ.РФ» было одобрено предоставление Техническому заказчику целевого займа в размере 3 млрд рублей. Данные средства направлены на финансирование начала мероприятий по инженерному обследованию и проектно-изыскательских работ.

11. Денежные средства, оставшиеся на счетах застройщика, являются частью конкурсной массы. Денежные средства, выделяемые из федерального и регионального бюджетов, будут направлены на мероприятия по завершению строительства многоквартирных домов и объектов социальной инфраструктуры в соответствии с «дорожной картой». Объем необходимого финансирования будет определен по результатам обследования, а также в соответствии с составленными сметами.

В соответствии с «дорожной картой» финансирование мероприятий по завершению строительства инфраструктуры (социальной и инженерной) будет осуществлено за счет бюджета Московской области, финансирование мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов будет осуществляться в пропорциях – 50% средств из федерального бюджета, 50% средств из бюджета Московской области.

Контроль за строительными работами будет осуществляться силами Технического заказчика.

12. Решения об изменении проектной документации в случаях, где это необходимо, будут приниматься только по результатам обследований.

В случае, если в ходе проведения обследований будут выявлены несоответствия ДДУ фактически построенному объекту, будет проработано решение об изменении проектной документации.

13. В проектной документации нет информации о классе и параметрах отделочных материалов. После восстановления / разработки новой рабочей документации будет принято решение по каждому классу отделки. Квартиры будут передаваться с отделкой в соответствии с ДДУ.
14. В настоящее время проходит процедуру общественных обсуждений законопроект о внесении изменений в Федеральный закон №218-ФЗ от 29.07.2017 «О публично-правовой компании по

защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщика и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Ожидается, что законопроект, возможно, будет принят в ноябре 2018г. Следует отметить, что по общему правилу закон не имеет обратной силы, однако, законопроект содержит положение о том, что его нормы распространяются на те случаи, когда расчеты с кредиторами третьей очереди еще не начались.

15. По вопросу проведения судебной экспертизы представителем конкурсного управляющего был прокомментирован следующий порядок: эксперт с определением суда о назначении экспертизы приходит на строительную площадку, предъявляет охране судебное решение. Охранник фотографирует / копирует определение и согласовывает время допуска эксперта на строительную площадку. В назначенное время эксперт приезжает для проведения осмотра объекта. Обследование объекта проводится в присутствии охраны. После обследования эксперт покидает строительную площадку.
16. Предоставлен комментарий по пункту 7.18 кредитного договора: обязательства заемщика по своевременной оплате по кредитному договору обеспечены закладной (залогом права собственности на квартиру или залогом прав по ДДУ). Данным пунктом заемщик выражает свое согласие на продажу закладной третьим лицам, что не противоречит действующему законодательству.
17. У участников долевого строительства будет возможность уступить права по ДДУ после рефинансирования. Однако необходимо либо полностью оплатить кредитный договор, либо получить согласие залогодержателя на уступку.  
В соответствии с условиями кредитного договора, а также действующего гражданского законодательства Российской Федерации частичное досрочное или полное досрочное погашение возможно.

### **Результаты встречи**

#### **Участниками по результатам встречи согласовано:**

1. Фонд проконтролирует вопрос подачи электричества в срок до 20 октября 2018г.
2. Фонд проинформирует участников долевого строительства о подключении котельной и водозаборного узла.
3. Фонд проработает вопрос о публикации отчетов Технического заказчика на официальном сайте.
4. Фонд проработает вопрос о публикации сроков завершения отдельных работ по домам по факту заключения договоров.
5. Техническим заказчиком к следующей встрече будет предоставлена информация о статусе обследования домов № 10, 13, 14.
6. Фонд проработает вопрос о размещении в системе единой информационной системе жилищного строительства (на сайте наш.дом.рф) проектной и рабочей документации.
7. Информация о наличии подземного паркинга в домах № 7, 8, 9, 14 будет доведена до участников долевого строительства посредством чата ЖК «Митино О2» в мессенджере.
8. Фондом и Техническим заказчиком взят в проработку вопрос создания презентаций по каждому дому для формирования у участников долевого строительства понимания о градостроительном облике домов.
9. В ближайшее время сотрудниками Фонда будет произведен очередной обзвон участников долевого строительства, не заявивших свои требования в реестры.
10. По итогам согласования с Правительством Московской области Фонд опубликует информацию о сроках мероприятий по завершению строительства объектов социальной и инженерной инфраструктуры.