

ПРОТОКОЛ

встречи инициативной группы – представителей дольщиков

ЖК «Митино О2» с представителями Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства (Фонд), Министерства строительного комплекса Московской области (Минстрой МО) и конкурсного управляющего

Форма проведения встречи	– очное обсуждение вопросов повестки
Дата проведения встречи	– 19 ноября 2018 г.
Место проведения встречи	– г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10
Время начала встречи	– 17:00
Время окончания встречи	– 18:30

Во встрече принимали участие:

Представители дольщиков ЖК «Митино О2» (ИГ):

Е. Филенкова	Р. Ермилов
Н. Нуриахметова	Е. Ольшанская
А. Политыко	К. Поляков
Д. Лапкин	М. Лорти
Е. Зенкина	Е. Большаков
М. Рыбакова	М. Калмыков

Представители Фонда / АО «ДОМ.РФ»:

заместитель генерального директора	А. Ниденс
директор, Операционная деятельность	С. Некрасова
руководитель, Сопровождение ипотечных проектов	М. Ковалев

Представители Минстроя МО:

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

Представители конкурсного управляющего:

И. Нарбут

Представители технического заказчика:

Е. Чухась

I. Повестка встречи:

а) Вступительная часть:

Во вступительном слове перед началом рассмотрения вопросов из перечня повестки встречи заместитель генерального директора Фонда А. Ниденс отметил следующее:

- разработан раздел на официальном сайте Фонда, посвященный процедуре голосования по всем домам, включая дома, по которым вносились обязательные отчисления в компенсационный фонд. Раздел содержит в себе информацию о форме, порядке, месте и дате проведения собраний, а также о вопросах, вынесенных на голосование, и их правовых последствиях, о необходимых для голосования документах. Ознакомиться с разделом можно, перейдя по ссылке: фонд.214.рф/vote;
- в ближайшее время будет завершена разработка раздела сайта Фонда, где участники долевого строительства смогут в режиме онлайн наблюдать за ходом строительства работ по каждому дому. В карточке каждого дома можно будет отслеживать этап строительства (степень завершения работ по каждому этапу), посмотреть подробную памятку о текущем этапе строительства и наблюдать за строительством дома через подключенную веб-камеру.

б) Участниками принято к сведению:

1. Техническим заказчиком Фонда предоставлен ряд комментариев по проведенным / планируемым к проведению работам, а именно:

- электроснабжение на распределительно-трансформаторной подстанции функционирует по постоянной схеме;
- обследование водозаборного узла в настоящее время не завершено, однако водоснабжение налажено. К моменту ввода жилого дома № 6 в эксплуатацию, водоснабжение жилого дома будет функционировать;
- на данный момент все разрешения на строительство (котельная, водозаборный узел) либо продлены, либо поданы на продление. Плановая дата выдачи документов – до 01 декабря 2018г.;
- проектная документация на котельную не была передана старым застройщиком конкурсному управляющему и в настоящее время восстанавливается. К моменту ввода жилого дома № 6 в эксплуатацию котельная будет работать в объеме, необходимом для обеспечения теплом жилого дома № 6. Ввод котельной в эксплуатацию намечен на следующий год;
- к концу 2018 года будет разработан проект межевания территории;
- к жилому дому № 6 подключена мобильная котельная, в ближайшее время планируется подключить мобильную котельную к жилому дому № 11. Указанные меры являются временными;
- на финальной стадии находится процесс прокладывания и подключения КНС. К моменту ввода жилого дома № 6 в эксплуатацию канализация жилого дома будет функционировать по постоянной схеме.

2. В настоящее время ведутся переговоры с Архитектурной мастерской М. Атаянца. Планируется, что Архитектурная мастерская будет субпроектировщиком проектов. Объем необходимого проектирования будет определен по итогам обследования домов.

3. 19 ноября 2018 г. начались работы по установке камер, которые начнут функционировать в течение текущей недели.

4. По вопросу участия ООО «РК-Строй» в процессе завершения строительства представители Фонда ответили, что указанное юридическое лицо не имеет отношения к завершению строительства объектов группы компаний Urban Group, в частности ЖК «Митино О2».

5. Представителем конкурсного управляющего по вопросу алгоритма дальнейших действий после получения положительного решения суда общей юрисдикции о признании права собственности на нежилое помещение отмечено, что после ввода дома в эксплуатацию участникам долевого строительства следует предоставить комплект документов на государственную регистрацию права собственности на нежилое помещение в Росреестр (с приложением положительного решения суда общей юрисдикции).

6. По вопросу произведения дополнительных расчетов застройщика с участниками долевого строительства после ввода дома в эксплуатацию необходимо отметить два механизма:

если помещения будут передаваться старым застройщиком (конкурсным управляющим):

- a)** площадь помещения по результатам обмеров БТИ больше предусмотренной договором долевого участия. Участник долевого строительства оплачивает на спец. счет разницу между фактически построенной площадью и зафиксированной в ДДУ. Стоимость одного квадратного метра определяется исходя из цены квадратного метра на момент заключения договора;
- b)** площадь помещения по результатам обмеров БТИ меньше предусмотренной договором долевого участия. Обязанность по оплате возникает у старого застройщика в размере разницы между фактически построенной площадью и зафиксированной в ДДУ. Стоимость одного квадратного метра определяется исходя из цены квадратного метра на момент заключения договора. Следует понимать, что указанная сумма трансформируется в требования соответствующего участника долевого строительства (кредитора);

если обязательства по завершению строительства дома были переданы новому застройщику:

- a)** площадь помещения по результатам обмеров БТИ больше предусмотренной договором долевого участия. Участник долевого строительства оплачивает разницу между фактически построенной площадью и зафиксированной в ДДУ. Стоимость одного квадратного метра определяется исходя из цены квадратного метра на момент заключения договора;
- b)** площадь помещения по результатам обмеров БТИ меньше предусмотренной договором долевого участия. Обязанность по оплате возникает у нового застройщика в размере разницы между фактически построенной площадью и зафиксированной в ДДУ. Стоимость одного квадратного метра определяется исходя из цены квадратного метра на момент заключения договора.

Необходимо также отметить, что в рамках процедур, применяемых в деле о банкротстве, зачет взаимных требований не допускается.

7. Процедура выбора нового застройщика состоит из нескольких этапов. Застройщик (соответствующий требованиям 214-ФЗ) направляет заявление о намерении стать приобретателем имущества и обязательств застройщика в Арбитражный суд, Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, а также конкурсному управляющему. В свою очередь, Минстрой РФ подготавливает заключение о соответствии/несоответствии нового застройщика. Арбитражный суд рассматривает материалы дела и принимает соответствующее решение.

8. Управляющая компания будет выбрана после ввода дома в эксплуатацию в установленные законодательством сроки.

Требования по гарантийному обслуживанию необходимо предъявлять к лицу, осуществившему передачу помещения. Если помещение передается застройщиком (застройщиком группы компаний Urban Group), требования будут рассмотрены в рамках дела о банкротстве с соблюдением соответствующей очередности.

В свою очередь, если помещение передается участнику долевого строительства новым застройщиком, все требования по гарантийному обслуживанию могут быть предъявлены новому застройщику.

Земельные участки, на которых отсутствуют объекты, возводимые в рамках мероприятий по завершению строительства и принадлежащие текущему застройщику, станут частью конкурсной массы и будут реализованы на торгах, организуемых конкурсным управляющим, для удовлетворения требований кредиторов. Процесс реализации имущества должника регулируется Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Земельные участки, которые будут переданы новому застройщику, будут использоваться новым застройщиком, но с учетом разработанной и утвержденной ранее документации.

9. На сегодняшний день заключены договоры генерального подряда по всем домам проекта. Генеральный подрядчик входит в группу компаний Crocus Group.

Представители Фонда разъяснили, что график завершения строительства, опубликованный на официальном сайте Фонда, разработан с учетом множества факторов, в том числе: состояния переданной застройщиком исходно-разрешительной, проектной, исполнительной документации, наличия или отсутствия предусмотренной договором долевого участия отделки помещения, технологической возможности на подключение многоквартирного дома к сетям (электричество, теплоснабжение, водоснабжение).

10. Собрание участников строительства будет правомочно (кворум), если в нем участвуют не менее 1/3 от общего числа участников строительства, которые обладают более чем половиной голосов от общего числа участников строительства. Аналогичные нормы, но в отношении собрания по каждому объекту строительства, применимы и к собраниям участников долевого строительства.

При этом в соответствии с законом о банкротстве в случае отсутствия кворума проведение повторного собрания участников (долевого) строительства не требуется и не является препятствием для привлечения нового застройщика.

11. По результатам проведения обследований, график завершения строительства будет скорректирован с учетом полученных сведений и опубликован на официальном сайте Фонда. Ориентировочно, результаты обследований будут обобщены к концу марта.

12. Представителем Технического заказчика отмечено, что консервация, по смыслу Градостроительного Кодекса Российской Федерации, производится не будет.

Принимая во внимание, постепенный выход подрядчиков на каждый из домов, введение консервации объектов на зимний период, приведет к значительному увеличению сроков завершения строительства. В свою очередь, будут предприняты все необходимые действия для защиты конструкций от негативного влияния окружающей среды на зимний период там, где это необходимо.

с) Результаты встречи. Участниками по результатам встречи согласовано:

1. Техническим заказчиком будет представлен фотоотчет в части установки мобильной котельной, подключенной к дому № 6, а также представлены сведения в части наличия воды в подвалах домов высокой степени готовности.
2. В ближайшее время на площадке будут установлены и настроены камеры. Участники долевого строительства будут дополнительно проинформированы.

3. Техническим заказчиком Фонда будет доведена до участников долевого строительства информация о наличии или отсутствии в документации особых проектных решений, которые использовались застройщиком для позиционирования более высокого класса жилого дома № 10.
4. Конкурсным управляющим будет представлена предварительная информация о потенциальном кворуме голосования без указания реквизитов владельцев голосов.