

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	– 22 января 2019 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):

Р. Ермилов	К. Поляков
Д. Лапкин	М. Рыбакова
У. Комаренко	Е. Филенкова
Н. Нуриахметова	О. Алимпиев
А. Политыко	

Представители Фонда / АО «ДОМ.РФ»:

директор, Операционная деятельность	С. Некрасова
руководитель, Информационное сопровождение	М. Ковалев
участников долевого строительства	

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:

- 1.** 25 декабря 2018 г. в силу вступил Федеральный закон № 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 478-ФЗ). Следует отметить следующие основные изменения:
 - Фонду предоставлена возможность создания унитарной некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда для завершения строительства проблемных объектов. Финансирование застройщика будет происходить из средств Фонда. Застройщик уже создан, сведения внесены в единый государственный реестр юридических лиц – Фонд «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков»;
 - внесены поправки в Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», упрощающие процедуру передачи имущества и обязательств новому застройщику. В частности, новые положения не предусматривают необходимости постановки конкурсным управляющим объекта незавершенного строительства на кадастровый учет и оформления права собственности на него. На основании определения Арбитражного суда конкурсный управляющий может передать земельные участки совместно с неотделимыми улучшениями (строящимися объектами) новому застройщику;
 - регламентирована процедура предъявления требований участников строительства в части передачи нежилых помещений площадью не более 7 кв. метров и машино-мест после завершения строительства объекта. Для удобства участников долевого строительства на сайте Фонда (фонд214.пф/uchastnikam-ds#inclusion) разработана подробная памятка о действиях, которые необходимо предпринять участникам строительства, заключившим договор долевого участия с застройщиками группы компаний Urban Group в отношении нежилых помещений площадью не более 7 кв. метров и машино-мест.
- 2.** Функционируют офисы конкурсного управляющего, осуществляющие прием заявлений о включении требований в реестр. Так, прием заявлений о включении в реестр требований участников строительства в отношении нежилых помещений площадью не более 7 кв. метров и машино-мест жилого комплекса «Митино О2» осуществляется в офисе «Солнечная система», расположенном по адресу: Московская область, г.о. Химки, ул. Германа Титова, д. 2, стр. 5, офис продаж группы компаний Urban Group. Режим работы: 10:00 – 19:00. По состоянию на 22.01.2019 принято 2 980 заявлений по всем ЖК группы компаний Urban group.
- 3.** Для удобства участников долевого строительства разработан специальный сервис на сайте конкурсного управляющего (<http://ku-urbangroup.ru/proverka-reestra>), позволяющий проверить, включено ли нежилое помещение площадью не более 7 кв. метров и машино-место в реестр требований участников строительства.
- 4.** ООО «Экоквартал» получено заключение Главгосстройнадзора Московской области о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации жилого дома № 6.

б) Участниками принято к сведению:

1) Разъяснены основные этапы передачи имущества новому застройщику. Отмечено, что процедура передачи имущества и обязательств застройщика размещена на сайте Фонда в виде памятки (<https://фонд214.пф/uchastnikam-ds#movement>). Прокомментировано, что получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию будет осуществляться новым застройщиком, и то, что заключение Главгосстройнадзора Московской области о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации жилого дома № 6 было выдано ООО «Экоквартал», не вызовет затруднений с получением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2) Технологических препятствий для получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома № 6 в настоящее время нет. Дом подключен к внутриплощадочным сетям, канализование и отопление осуществляются по временной схеме. К моменту передачи участникам долевого строительства помещений (ориентировочно не позднее июня 2019 г.) планируется подключить все коммуникации по постоянной схеме.

Перенос сроков получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома № 6 связан с процедурой передачи обязательств и имущества новому застройщику. Новый застройщик на основании определения арбитражного суда получает реестр дольщиков, перед которыми он должен исполнить обязательства по передаче квартир и нежилых помещений площадью не более 7 кв. метров, а также машино-мест.

3) По договоренностям с участниками долевого строительства техническим заказчиком Фонда по запросу были предоставлены сведения по 6 квартирам с нетиповыми планировочными решениями. Последующие запросы рассмотрены не будут

4) В заявлении о намерении, поданном в АСМО от фонда «Специальные проекты фонда защиты прав дольщиков», фигурирует требование о передаче права собственности на земельные участки с кадастровыми номерами 50:11:0020206:316 и 50:11:0020206:318. В подтверждение были предоставлены выписки из Единого государственного реестра недвижимости.

5) Соглашением с МО предусмотрено строительство общеобразовательного учреждения (1 100 метров, 2021 г.) и дошкольного образовательного учреждения (235 метров, 2020 г.) опубликована на сайте Фонда [https://фонд214.пф/static/files/urban/социальная инфраструктура](https://фонд214.пф/static/files/urban/социальная_инфраструктура)).

6) Обследование КНС и водозаборного узла в настоящее время не завершено. Подрядчики на завершение строительства найдены, договоры с ними готовятся к подписанию.

7) Представителем технического заказчика озвучены сроки выхода подрядчиков в первом квартале 2019 г.: дом № 9 – январь 2019 г., дома № 11.1 и № 11.2 – февраль 2019 г., дом № 14 – март 2019 г.

8) Обследования по всем домам будут завершены к концу февраля 2019 г. Выводы из отчетов обследователей будут размещены в публичном доступе к середине марта 2019 г. По результатам анализа отчетов обследователей, график завершения строительства будет скорректирован. При этом, сроки начала строительных работ могут быть скорректированы, как в левую, так и в правую сторону. Однако, первоначальные сроки завершения строительства в большую сторону изменены не будут.

9) Срок передачи помещений составит ориентировочно два месяца с даты получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

с) Результаты встречи. Участниками по результатам встречи согласовано:

1. Технический заказчик проверит информацию, предоставленную участниками долевого строительства, о наличии несоответствия между высотой потолков и высотой потолков лоджии в жилом доме № 14.
2. Раздел официального сайта Фонда с информацией о статусе работ по каждому многоквартирному дому будет доработан к середине марта 2019 г.