

**ПРОТОКОЛ**  
**встречи инициативной группы - представителей дольщиков ЖК «Солнечная система» с представителями Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства, Министерства строительного комплекса Московской области и администрацией г. Химки**

Форма проведения встречи	- очное обсуждение вопросов повестки
Дата проведения встречи	- 01.08.2018 г.
Место проведения встречи	- г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10
Время начала встречи	- 18:30
Время окончания встречи	- 20:30

**Во встрече принимали участие:**

**Представители дольщиков ЖК «Солнечная система» (ИГ):**

Г. Кирсанкина	М. Пахомова
Е. Степанова	В. Юдаков
М. Каргин	Д. Герус
Э. Малько	А. Цепелев
Е. Цыханович	И. Зыкова

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

Заместитель генерального директора	А. Ниденс
Заместитель генерального директора	Е. Карелов
Директор, Операционная деятельность	С. Некрасова
Руководитель, Реализация социальных проектов	А. Акулов
Руководитель, Сопровождение ипотечных проектов	М. Ковалев

**Представители Минстрой МО:**

Начальник управления по информационной работе с гражданами-соинвесторами	С. Кутукова
--	-------------

**Представители Администрации г. Химки:**

Заместитель руководителя МКУ «Управление строительства»	И. Павлова
---	------------

**I. Повестка встречи:**

1. Вступительная часть (общие вопросы):
  - Состав ИГ, очное представление участников;
  - Причины выбора данного формата взаимодействия и ожидания от данного формата взаимодействия дольщиков ЖК «Солнечная система» и Фонда;
  - Закрепление формата записи мероприятия и распространения его протокола;
2. Ответы на вопросы (аккумулированный перечень вопросов от дольщиков ЖК «Солнечная система»)
3. Завершение встречи (итоги):
  - закрепление способа обмена документами между ИГ и Фондом;
  - закрепление порядка распространения информации и решений, выработанных ИГ и Фондом;
  - закрепление регулярности встреч ИГ и Фонда, порядка протоколирования и направления вопросов к очередной встрече.

## II. Результаты встречи:

### Участниками принято к сведению:

1. Презентационные материалы, подготовленные Фондом, с информацией о планах строительства (в т.ч. со сроками начала и завершения работ) по каждому объекту ЖК «Солнечная система».

Ориентировочные сроки начала и завершения строительства домов (будут уточнены после проведения проектно-исследовательских работ и определения застройщика):

Дом	Начало обследования и проектно-исследовательских работ	Начало строительства	Завершение строительства
<b>ЖК «СОЛНЕЧНАЯ СИСТЕМА»</b>			
ул. Германа Титова, д. 4	Октябрь 2018	Февраль 2019	Август 2019
ул. Германа Титова, д. 5	Август 2018	Октябрь 2018	Декабрь 2018
ул. Германа Титова, д. 6 корп. 1	Октябрь 2018	Февраль 2019	Июнь 2019
ул. Германа Титова, д. 7	Август 2018	Сентябрь 2019	Май 2021
ул. Германа Титова, д. 8	Октябрь 2018	Февраль 2019	Август 2019
пр-д Транспортный, д. 2, стр. 2	Август 2018	Сентябрь 2019	Май 2021

2. Официальным документом о достройке и финансированию строительства объектов ГК «Урбан Групп» является утвержденный 21.07.2018 Правительством Российской Федерации план мероприятий («дорожная карта»), подписанная заместителем Председателя Правительства Российской Федерации по вопросам строительства и регионального развития В.Л. Мутко.
3. Детальный план работ по завершению строительства объектов ЖК «Солнечная Система» будет сформирован после проведения проектно-исследовательских работ и определения застройщика для достройки указанных объектов.
4. Формат встречи подразумевает обсуждение актуального статуса задач по возобновлению стройки ЖК «Солнечная система». Вопросы, на которые не удастся получить ответы в ходе встречи, протоколируются и в дальнейшем прорабатываются. Ответы на них доводятся до сведения либо по мере их появления, либо на очередной встрече Фонда с ИГ ЖК «Солнечная система». Результаты встречи протоколируются и доносятся до сведения дольщиков ЖК «Солнечная система».
5. Фонд начал свою работу с 21 октября 2017 года в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 №218-ФЗ. Фонд был создан с целью ввода нового механизма, который заменил страхование. Застройщики делают отчисления в компенсационный фонд в размере 1,2% от стоимости ДДУ предусматривающих передачу жилых помещений и поданных на регистрацию в Росреестр после 21.10.2017. В случае дефолта застройщика возможны 2 механизма: финансирование завершения строительства или выплата возмещения дольщикам. Решение о выборе механизма принимают участники долевого строительства (ДС) на общем собрании по каждому конкретному дому. Размер компенсации определяется средней стоимостью квадратного метра в регионе по данным Росстата в том квартале, в котором был заключен ДДУ:
  - 4 квартал 2017 – 79 тыс.руб. за м<sup>2</sup>
  - 1 квартал 2018 – 81 тыс.руб. за м<sup>2</sup>Существуют ограничения – компенсация может покрыть не более 120 кв.м. жилой площади и может составить сумму не более стоимости ДДУ.

В случае с ЖК «Солнечная система» ни один из домов не попадает под действие этого механизма. Фонд, оказывает поддержку достройки ЖК «Солнечная система», по поручению Правительства РФ в соответствии с дорожной картой.

6. На данный момент ПО ВСЕМ домам ЖК «Солнечная система», по которым велась продажа квартир, рассматривается только один вариант решения – завершение строительства. Изменение проектов в части основных параметров не рассматривается.
7. Финансирование достройки домов ЖК «Солнечная система» будет вестись из бюджетов Российской Федерации и Московской области, социальных объектов - из бюджета Московской области. В период до передачи прав и обязанностей новому застройщику для запуска финансирования (старта работ по достройке) планируется использовать специальные счета, открытые отдельно по каждому застройщику.
8. Был прокомментирован вопрос о прозрачности бюджета и контроле за целевым расходованием бюджетных средств на достройку ЖК «Солнечная система». Контроль за формированием бюджетов и графиков производства работ будет осуществляться в соответствии с действующим законодательством. Так как выделяются бюджетные средства на завершение строительства объектов, контроль будет осуществляться со стороны соответствующих надзорных органов государства, а формирование бюджета будет осуществлено на основе проектной и сметной документации, утвержденной Мособлэкспертизой. Отчетность будет предоставляться Застройщиками в рамках действующего ФЗ-214.
9. В связи с высокой долей реализованных квартир во всех объектах ЖК «Солнечная Система» достройка этих объектов не является коммерческим проектом для потенциальных инвесторов. Следовательно, финансирование будет вестись за счет средств, указанных в п.7 настоящего протокола.
10. Завершение строительства дома 5 ЖК «Солнечная система» в декабре 2018 года связано с совокупностью факторов, главным из которых является контактность субподрядчика, работавшего над строительством этого дома, и возможность его оперативного привлечения для продолжения строительных работ, а также оперативное восстановление прав максимально возможного числа граждан – участников долевого строительства.
11. Все виды проектно-изыскательских работы по всем домам будут проводить отдельные специализированные компании.
12. Планы по достройке социальных объектов для первой очереди строительства ЖК «Солнечная Система» сохраняются, а именно: завершение строительства школы запланировано на 2019 год. Вопрос строительства социальных объектов второй очереди ЖК «Солнечная Система», в частности детского сада в доме №7, находится на данный момент на рассмотрении администрации г. Химки.
13. Потребности в подготовительных работах и работах по сохранению выполненных объемов работ будут определены по факту обследования, после чего будет составлен подробный план мероприятий, а информация о статусе этих работ будет доводиться на регулярных встречах Фонда и ИГ. Принятые решения будут гарантировать сдачу объектов без дефектов и недоработок. Все выполненные ранее и выполняемые работы будут соответствовать существующим требованиям при строительстве и проверяться ГосСтройнадзором МО на соответствие действующим нормативам.
14. Мощностей имеющейся канализационной насосной станции для новых домов ЖК «Солнечная Система» не достаточно. Детальный план решения проблемы будет после выбора застройщика.

### **III. Участниками согласовано:**

1. Фонду проработать вопрос о возможности размещения «дорожной карты» в публичном доступе на официальных сайтах Минстроя РФ и Фонда с её последующей актуализацией (при необходимости).  
Срок 10.08.2018
2. Фонду совместно с ДОМ.РФ разработать и опубликовать условия рефинансирования ипотечных кредитов для участников долевого строительства ЖК «Солнечная Система».  
Срок 20.08.2018
3. Фонду провести переговоры о возможности проведения встреч дольщиков ЖК «Солнечная система» с представителями страховых компаний ООО «Проминстрах» и ООО «ВСК».  
Срок 31.08.2018
4. Фонду выступить организационной площадкой для проведения регулярных встреч дольщиков ЖК «Солнечная Система» с представителями Фонда, Минстрой МО и Администрацией г. Химки.
5. Фонд прорабатывает вопросы внесения в отчетные слайды по каждому объекту ЖК «Солнечная Система» дополнительной информации о статусе ПИР, сроках выдачи ключей, планах строительства социальных объектов, а также вопрос размещения презентации в публичном доступе на официальном сайте Фонда с её последующей актуализацией (при необходимости). Информация с результатами будет предоставлена на следующей встрече.
6. Фонд проведет переговоры и оценит возможность привлечения субподрядчика, занимающегося строительством дома 5 ЖК «Солнечная Система», к возобновлению работ по достройке других объектов ЖК «Солнечная Система». О результатах переговоров и их актуальном статусе будет сообщено на следующей встрече.