

ПРОТОКОЛ
встречи инициативной группы - представителей дольщиков
ЖК «Лесобережный» с представителями Фонда защиты прав граждан – участников
долевого строительства, Минстроя МО и администрацией г. Красногорск

Форма проведения встречи	- очное обсуждение вопросов повестки
Дата проведения встречи	- 23.08.2018 г.
Место проведения встречи	- г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10
Время начала встречи	- 17:00
Время окончания встречи	- 19:30

Во встрече принимали участие:

Представители дольщиков ЖК «Лесобережный» (ИГ):

А. Бабичев	А. Розов
Е. Кондратова	Ю. Сафрончук
А. Кабайлов	К. Колгушкин
Р. Каримова	Н. Ракчеева
А. Макаренко	О. Ларькина
А. Цырульникова	М. Куликов
В. Самойло	М. Горбачёв
	С. Ефремова

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:

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

Представители Администрации г. Красногорск:

Б. Демидов

Представители Конкурсного управляющего:

И. Нарбут

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 «Лесобережный» и Фонда;
 - Закрепление формата записи мероприятия и распространения его протокола;
2. Ответы на вопросы (аккумулированный перечень вопросов от дольщиков ЖК «Лесобережный»)
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 «Лесобережный»:

	Начало обследования и ПИР	Начало строительства	Завершение строительства
Жилой дом №1	Октябрь 2018	Апрель 2019	Февраль 2021
Жилой дом №2	Апрель 2019	Октябрь 2019	Август 2021
Жилой дом №3	Апрель 2019	Октябрь 2019	Август 2021
Жилой дом №4	Апрель 2019	Октябрь 2019	Август 2021
Жилой дом №5	Ноябрь 2018	Март 2019	Январь 2021
Жилой дом №6	Апрель 2019	Сентябрь 2019	Июль 2021
Жилой дом №8	Апрель 2019	Сентябрь 2019	Март 2021
Жилой дом №11	Октябрь 2018	Апрель 2019	Октябрь 2020
Жилой дом №14	Октябрь 2018	Апрель 2019	Октябрь 2020
Жилой дом №15	Ноябрь 2018	Май 2019	Декабрь 2020
Жилой дом №18	Ноябрь 2018	Апрель 2019	Сентябрь 2020
Жилой дом №27, к. 1	Декабрь 2018	Май 2019	Октябрь 2020
Жилой дом №27, к. 2	Декабрь 2018	Май 2019	Октябрь 2020
Жилой дом №28	Декабрь 2018	Май 2019	Октябрь 2020
Жилой дом №30	Декабрь 2018	Апрель 2019	Февраль 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 «Лесобережный» будет сформирован после проведения проектно-исследовательских работ и определения подрядчика для завершения строительства указанных объектов.
4. Формат встречи подразумевает обсуждение актуального статуса задач по возобновлению стройки ЖК «Лесобережный». 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 «Лесобережный». Результаты встречи протоколируются и доносятся до сведения дольщиков ЖК «Лесобережный».
5. Финансирование завершения строительства домов ЖК «Лесобережный» 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.
6. Даны пояснения по механизму и этапам финансирования строительства. Финансирование будет осуществляться из источников, указанных в п.5 настоящего протокола и будет осуществляться в два этапа:

- 1 этап – для возобновления строительства в кратчайшие сроки, используется механизм, позволяющий завести финансирование, ранее завершения процедуры формирования реестра кредиторов.

Источники финансирования: 3 млрд. рублей выделено из бюджета МО и 3 млрд. рублей – из резервного фонда Правительства РФ. Итого: 6 млрд. рублей.

Для каждого Застройщика будут открыты специальные счета, на которые Фонд перечислит денежные средства, путем выкупа нераспроданных жилых помещений в каждом конкретном ЖК.

Эти средства будут направлены на ввод в эксплуатацию 4х домов до конца 2018 года и 2х домов в начале 2019 года, а также на старт работ по обследованию.

- 2 этап (начиная с февраля 2019 года) – источником финансирования второго этапа будут являться средств федерального бюджета РФ и бюджета МО на 2019-2021гг. В текущем году при формировании соответствующих бюджетов будут заложены статьи на финансирование завершения строительства объектов ГК «Урбан Групп».

Именно на эти средства будет проведен основной этап строительных работ.

Объем дефицита финансирования мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов (МКД) и объектов инфраструктуры будет определен по результатам независимой оценки, в срок до конца октября 2018, в соответствии с п.8 дорожной карты.

А также были даны комментарии по механизму и срокам выбора застройщика:

- На первом этапе финансирования работы выполняют организации, привлечённые конкурсным управляющим.

- На втором этапе финансирования, в соответствии с дорожной картой, новый застройщик должен быть определен к февралю 2019 года.

7. Даны пояснения по выбору механизмов компенсации и достройки.

По объектам под защитой 218-ФЗ, то есть, где первый ДДУ на объект зарегистрирован после 21.10.17, есть выбор – денежная компенсация или завершение строительства. Компенсация будет рассчитываться по средней стоимости квадратного метра в регионе (в Московской области) по данным Росстата в том квартале, в котором была совершена покупка (на момент заключения ДДУ) и колеблется для объектов УГ от 79 до 81 тысяч за кв.м. Существует ограничение по метражу: компенсация может покрыть не более 120 кв.м. стоимости жилого помещения. В ЖК «Лесобережный» под этот механизм попадают пять домов: 2, 3, 4, 6, и 8 – 208 ДДУ. Решение о выборе механизма принимают участники долевого строительства (ДС) на общем Собрании по каждому конкретному дому. Фонд, оказывает поддержку достройки остальных домов ЖК «Лесобережный», по поручению Правительства РФ в соответствии с дорожной картой.

8. Был прокомментирован вопрос о прозрачности бюджета и контроле за целевым расходованием бюджетных средств на завершение строительства ЖК «Лесобережный». 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. Относительно доплат со стороны дольщиков в пользу нового застройщика было пояснено, что никаких доплат, не предусмотренных ДДУ, не предполагается.

10. По вопросу осуществления контроля за действиями застройщика с обязательным участием дольщиков было прокомментировано, что помимо плановых мероприятий Главного управления строительного надзора МО, Фонд на регулярной основе будет проводить встречи с инициативными группами дольщиков. На встречах будет предоставляться информация о текущих статусах строительства и выполняемых задач. Кроме того, на всех строительных площадках будут установлены видео камеры, которые будут вести он-лайн трансляции и

видео с них будет доступно для просмотра на сайте Фонда. Сейчас камеры установлены и действуют в трех ЖК, в ЖК «Лесобережный» начнут работать после решения вопроса с электроэнергией. А также, информация о всех значимых событиях и этапах будет публиковаться на сайте Фонда и распространяться через СМИ.

11. По вопросу продления разрешений на строительство был дан ответ, что вопрос находится в работе и уже инициирована процедура получения всех необходимых разрешений. Все разрешения на строительство будут своевременно продлены.
12. По вопросу допуска на объекты строительства экспертов с целью проведения экспертиз по нежилым помещениям, представителем конкурсного управляющего были даны пояснения, что вопрос находится в проработке у конкурсного управляющего - готовится документ, регламентирующий допуск. Документ будет опубликован для ознакомления. В течение следующей недели конкурсный управляющий сообщит срок завершения работы над документом. До публикации, указанного документа, требуется предписание суда, обязывающее конкурсного управляющего предоставить доступ эксперту (с указанием компании).
По вопросу содействия в решении ситуации с нежилыми помещениями, Фондом было прокомментировано, что в ближайшие 2-3 недели ожидается информация о результатах проработки этого вопроса. Соответственно, результаты будут доведены на следующей встрече.
13. Обсудили подготовку домов к зиме и необходимость их «консервирования». В ходе обсуждения было пояснено, что 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. По вопросу объемов строительства и сроков сдачи объектов социальной инфраструктуры (детские сады, школы, поликлиника). Были даны пояснения, что график строительства социальной инфраструктуры находится в разработке. Сроки будут опубликованы на сайте Фонда после согласования. Вопрос включен в повестку на следующую встречу. Если ответ будет раньше, то будет доведен до участников встречи через существующие каналы связи.
15. По вопросу проведения экспертизы готовности объектов, возможности сокращения сроков ее проведения и объемах, было сообщено, что для проведения экспертизы объектов строительства будут привлечены специализированные организации, которые проведут ее в должном объеме и определяют объем предстоящих работ по каждому из объектов. Если по результатам проведения экспертизы будет установлена возможность сокращения сроков, она будет рассмотрена и результаты будут сообщены.
16. Анонсирован запуск программы рефинансирования дольщиков Урбан Групп. С 3 августа была запущена специальная программа рефинансирования ипотеки для дольщиков УГ. Для участия в программе можно оставить заявку на обратную связь через сайт ДОМ.РФ или подойти по указанным на сайте адресам для консультаций. Договор заключается либо с ДОМ.РФ, тогда обслуживание/сопровождение кредита осуществляет ВТБ, либо непосредственно с банком Российский Капитал. Необходимое условие для рефинансирования – включение дольщика в РЖП. Также дольщик должен соответствовать требованиям банка к заемщику (кредитной истории и доходу). Информация по программе рефинансирования размещена в отдельном разделе об Урбан групп. Ссылка на сайт для желающих рефинансироваться заемщиков УГ прилагается: https://дом.рф/mortgage/urban_group/ С 06 августа в штабах конкурсного управляющего осуществляют прием сотрудники Российского капитала. Также за

рефинансированием можно обратиться с любое отделение банка «Российский капитал» и офисы партнеров ДОМ.РФ.

Относительно содействия в снижении ставок по ипотеке дольщикам ГК «Урбан Групп» в других банках было сообщено, что это решение каждой конкретной кредитной организации, а Фонд не является стороной отношений и не может оказывать давление на кредитную организацию.

17. По вопросу содействие в урегулировании вопросов с ПФР в отношении привлеченных средств материнского капитала для улучшения жилищных условий (в частности по нотариальным обязательствам с выделением долей в квартирах, приобретенных, согласно договорам ДДУ), представителем конкурсного управляющего было пояснено, что в настоящий момент проблем с этим вопросом нет. Конкурсный управляющий готов подключиться к решению вопроса, по заявлению граждан, если по вопросу возникнут проблемы.
18. По вопросу целесообразности проведения нового обследования и проектно-изыскательных работ были даны пояснения, что вся строительная документация ГК «Урбан Групп», включая документацию стадии «Р» согласовывалась и проходила экспертизу в коммерческих компаниях. В связи с тем, что для завершения строительства будут использоваться бюджетные средства, то неотъемлемое требование законодательства, чтобы вся документация, которая будет использоваться на проектах, была согласована и прошла государственную экспертизу.
Кроме того, были даны пояснения, что не вся проектная/рабочая документация есть в наличии, а рабочая документация де-юре не передавалась конкурсному управляющему, как того требует норма закона. Конкурсным управляющим и Фондом предпринимаются все необходимые действия по поиску и восстановлению документации. С проектной документацией можно будет ознакомиться на сайте Фонда.
19. По вопросу подачи заявлений на включение в РЖП был дан комментарий, что если дольщик, подавший документы не нашел себя в списках подавших документы, ему необходимо обратиться в офис с оригиналом расписки о приеме документов и документом удостоверяющим личность.
20. Было сообщено, что после завершения анализа документов застройщика, если будут выявлены признаки противоправных действий и будут соответствующие основания, информация и материалы будут переданы правоохранительным органам, а также в Арбитражный суд МО для привлечения «контролирующих должника лиц» к субсидиарной ответственности. Все действия будут осуществляться в сроки и в соответствии с требованиями норм законодательства.

III. Участниками согласовано:

1. Закреплен способ обмена документами между ИГ и Фондом. Участники встречи договорились передавать информацию и документы, которые считают необходимым донести друг до друга и других участников долевого строительства ЖК «Лесобережный» по электронной почте и с помощью иных доступных и оперативных каналов связи.
2. Закреплен порядок распространения информации и решений, выработанных ИГ и Фондом. Участники встречи договорились, что распространяют единую и согласованную информацию по итогам встречи. Для Фонда официальным каналом распространения информации является сайт Фонда и СМИ, для ИГ группы в социальных сетях, мессенджеры, сайты ЖК, иные каналы.
3. Участники встречи договорились о необходимости проведения регулярных (не реже одного раза в месяц либо по наступлению значимого события) встреч в подобном формате с протоколированием результатов.

4. Конкурсный управляющий в срок до 31 августа 2018 г. предоставит информацию о сроках завершения работы над документом, регламентирующим правила допуска на объекты строительства экспертов с целью проведения экспертиз по нежилым помещениям.
5. Фонд в течение 2-3 недель предоставит информацию о результатах проработки вопроса оказания содействия в решении ситуации с нежилыми помещениями.
6. Вопрос объемов строительства и сроков сдачи объектов социальной инфраструктуры (детские сады, школы, поликлиника) включен в повестку следующей встречи. Если ответ будет раньше, то будет доведен до участников встречи через существующие каналы связи.
7. Фонд в срок до 31 августа 2018 г. предоставит информацию о длительности проведения обследований.
8. Вопрос с «кабелем под домом 30» и его текущим статусом взят в проработку. Вопрос включен в повестку следующей встречи. Если ответ будет раньше, то будет доведен до участников встречи через существующие каналы связи.
9. Конкурсный управляющий и Фонд взяли в проработку вопрос идентификации голосов при голосовании. Вопрос включен в повестку следующей встречи. Если ответ будет раньше, то будет доведен до участников встречи через существующие каналы связи.