**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА**

**по итогам проведения выездного заседания рабочей группы по подготовке предложений, направленных  
на совершенствование законодательных механизмов защиты прав и законных интересов участников долевого строительства, и мониторингу состояния завершения строительства проблемных объектов, состоявшегося 18.10.2017 года в г. Химки**

Выездное заседание рабочей группы состоялось в соответствии с утвержденным графиком в конференц-зале стадиона «Арена Химки» по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Кирова, вл.24.

В соответствии с регламентом проведения выездного заседания рабочей группы рассматривалось состояние строительства четырех проблемных объектов (включены в реестр проблемных объектов):

- Истра г.о., восточная часть, д. 28-34;

- Солнечногорский м.р., с.п. Луневское, дер. Поярково ЖК «Лебединое озеро»;

- Солнечногорский м.р., с.п. Луневское, дер. Шемякино ЖК «Шемякинский дворик»;

- Химки г.о., мкрн. Планерная, корп. 3 ЖК «Авиатор».

и одиннадцати объектов, не признанных проблемными, но контролируемых Министерством строительного комплекса Московской области (имеют признаки проблемных объектов, но не могут быть признаны таковыми в соответствии с установленными критериями):

- Истра г.о., г. Дедовск, ул. Ногина;

- Клинский м.р., г.п. Клин, ул. Менделеева, д. 7;

- Клинский м.р., г. Клин, ул. Акуловская, д. 17, корп. 2 ЖК «Акуловская Слобода»;

- Красногорск г.о., ул. Лесная, д. 4;

- Красногорск г.о., г.п. Нахабино,ул. Институтская, д. 86;

- Солнечногорский м.р., дер. Рузино, ЖК «Немецкая деревня»;

- Солнечногорский м.р., с.п. Кутузовское, дер. Николо-Черкизово ЖК «Белый город»;

- Солнечногорский м.р., с.п. Луневское, п. Лунево, д. 33 ЖК «Лунево»;

- Солнечногорский м.р., с.п. Пешковское, п. Жуково, д. 14, 15, 17 ЖК «Березки»;

- Химки г.о., мкр. Сходня, 2-ой Мичуринский тупик;

- Химки г.о., мкр. Сходня, ул. Вишневая, д. 31, корп. 3, 6.

Состояние дел по каждому объекту рассмотрено в индивидуальном порядке, заслушаны мнения представителей Министерства строительного комплекса, инициативной группы жителей, органов местного самоуправления, застройщиков, инвесторов, органов прокуратуры, внутренних дел и иных присутствующих лиц.

Краткая характеристика состояния работы по проблемным и контрольным объектам такова:

**1. Истра г.о., восточная часть, д. 28-34.**

15.05.2017 года объект признан проблемным.

Застройщик ООО «Каскад» находится в стадии банкротства. В отношении должностных лиц застройщика возбуждено уголовное дело.

Планируется привлечение нового инвестора. Застройщик ООО «Каскад» не передает землю, в связи с чем возникает сложность в привлечении нового инвестора.

Рабочей группой было предложено рассмотреть вариант о создании инициативной группой ЖСК для обеспечения возможности получить при банкротстве застройщика земельный участок.

Так же рабочая группа поручила администрации г.о. Истра - провести работу с инициативной группой, организовать в недельный срок встречу, на которой проконсультировать участников долевого строительства о порядке действий при банкротстве застройщика, вести работу по привлечению нового инвестора.

**2. Истра г.о., г. Дедовск, ул. Ногина.**

Привлечен новый застройщик АО «Пик-Регион» на строительство двух объектов. В 2012 году один объект был сдан в эксплуатацию, позже обратились 34 участника долевого строительства, заключивших предварительные договоры. АО «Пик-Регион» предлагает следующие варианты:

* возврат денежных средств
* выдача квартир в других объектах с доплатой.

20 участников долевого строительства согласились на выдачу квартир, 14 решение не приняли.

Из инициативной группы представителей нет.

Рабочая группа предложила не рассматривать вопрос исполнения обязательств по предварительным договорам в связи с отсутствием представителей инициативной группы.

**3. Клинский м.р., г.п. Клин, ул. Менделеева, д. 7.**

Завершение строительства планируется в первом квартале 2018 года.

На заседании рабочей группы отсутствовал заместитель администрации Клинского муниципального района, отсутствовали представители инициативной группы участников долевого строительства.

Контроль за объектом осуществляет администрация Клинского муниципального района, представитель администрации сообщил, что работы на объекте ведутся очень медленно, работает бригада в количестве менее 10 человек.

Застройщик ходатайствует о продлении срока сдачи объекта. Рабочая группа приняла решение считать нецелесообразным перенос срока, администрации Клинского муниципального района предложено осуществлять контроль за ходом строительства объекта в установленных сроках.

**4. Клинский м.р., г. Клин, ул. Акуловская, д. 17, корп. 2  
ЖК «Акуловская Слобода».**

В настоящее время ведутся переговоры с новым инвестором.

Из 64 участников долевого строительства 5 ранее расторгли договоры долевого в строительстве, в 2016 году в судебном порядке эти договоры восстановлены.

Рабочей группой принято решение установить срок в размере двух недель для ответа новым инвестором в отношении 5 участников долевого строительства, договора долевого участия которых были расторгнуты, а в последствии в 2016 году восстановлены в судебном порядке.

**5. Красногорск г.о., ул. Лесная, д. 4.**

Застройщик ЗАО «МЖК» в лице генерального директора Д.Ю.Астапенко он же генеральный директор ООО «ГТ-ТЭС «Трубино» и застройщик ЖК «Литвиново - Сити». В отношении Д.Ю.Астапенко как генерального директора ООО «ГТ-ТЭС «Трубино» возбуждено уголовное дело, так же Д.Ю.Астапенко объявлен федеральный розыск.

Министерство строительного комплекса готовит материалы для направления в Арбитражный суд Московской области о приостановке деятельности застройщика ЗАО «»МЖК» в части продаж по договорам долевого участия.

Строительство д. 4 по улице Лесная не начиналось, доля администрации городского округа Красногорск составляет 48%.

Рабочей группой было принято решение:

- депутатам Московской областной Думы оказать содействие в возбуждении уголовного дела в отношении застройщика ЗАО «МЖК» и обратиться в уполномоченные органы с просьбой остановки регистрации договоров долевого участия по объекту;

- Министерству строительного комплекса Московской области разработать план мероприятий по поиску нового инвестора.

- Правоохранительным органам взять данный объект на контроль.

**6. Красногорск г.о., г.п. Нахабино, ул. Институтская, д. 86.**

В настоящее время по данному объекту найден инвестор и Министерство строительного комплекса Московской области совместно с новым инвестором разрабатывает график по завершению строительства.

Отсутствовали представители инициативной группы.

**7. Солнечногорский м.р., дер. Рузино, ЖК «Немецкая деревня».**

В настоящее время в отношении инвестора инициировано дело о банкротстве, назначен временный управляющий ООО «Сабидом Групп».

На заседании отсутствовал заместитель Главы Солнечногорского муниципального района.

В целях скорейшего завершения строительства объекта принято решение:

Поручить Администрации Солнечногорского муниципального района:

- принять меры по изменению вида разрешенного использования земельного участка под объектом строительства и земель сельского хозяйственного назначения в малоэтажное строительство, рассмотреть возможность изменения вида разрешенного использования в рамках утверждения Генерального плана территории;

- в течение недели организовывать встречу с участниками долевого строительства с целью информирования о работе на объекте. В последующем проводить такие встречи регулярно;

- оказать содействие застройщику в части получения разрешительной документации на строительство объекта.

**8. Солнечногорский м.р., с.п. Кутузовское, дер. Николо-Черкизово**

**ЖК «Белый город».**

Динамика на объекте строительства низкая. Срок сдачи первого корпуса ЖК «Белый город» - конец 2017 года, второй корпус застройщик строить не начал, в связи с чем имеется социальное напряжение среди участников долевого строительства ЖК «Белый город».

Объект находится на контроле у администрации Солнечногорского муниципального района и Министерства строительного комплекса Московской области.

У инициативной группы нет информации о наличии либо отсутствии подписанного инвестиционного контракта, о графике работ по объекту.

Администрации муниципального образования предложено организовать взаимодействие с пострадавшими соинвесторами в кратчайшие сроки. Первую встречу организовать в течение недели.

Поручено: застройщику ООО «Сабидом Инвест», инвестору ООО «Урбан Групп» в течении пяти дней с момента заседания рабочей группы представить участникам долевого строительства утвержденный график работ по его завершению, объяснить сроки исполнения работ по их видам, согласовать график. Утвержденный график по завершению работ направить в комиссию для контроля.

**9. Солнечногорский м.р., с.п. Луневское, дер. Поярково ЖК «Лебединое озеро».**

22.06.2016 объект строительства признан проблемным.

В настоящее время найден инвестор. Для обеспечения прав граждан имеются два пути решения:

- обеспечить застройку на имеющемся земельном участке, для чего необходимо инициативной группе направить в международный аэропорт федерального значения Шереметьево официальное обращение с просьбой о разрешении строительства; (подобный запрос уже делался в 2013 году от администрации, аэропорт отказал). В данном варианте ответ из Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) не однозначен, нет ответов на вопросы: как стройка будет влиять на воздушные суда? Как воздушные суда будут влиять на объект строительства, а в дальнейшем на жилой дом?

Поскольку объект строительства находится вблизи международного аэропорта федерального значения Шереметьево существуют сложности с строительством. Для обеспечения прав граждан имеются два пути решения:

- обеспечить застройку на имеющемся земельном участке, для чего необходимо инициативной группе направить в международный аэропорт федерального значения Шереметьево официальное обращение с просьбой о разрешении строительства; (подобный запрос уже делался в 2013 году от администрации, аэропорт отказал). В данном варианте ответ из Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) не однозначен, нет ответов на вопросы: как стройка будет влиять на воздушные суда? Как воздушные суда будут влиять на объект строительства, а в дальнейшем на жилой дом?

- обеспечить застройщику участников долевого строительства квартирами в иных объектах.

Рабочей группой принято решение: Министерству строительного комплекса, органам местного самоуправления, застройщику прорабатывать параллельно два вышеуказанных пути обеспечения прав граждан.

Так же Александру Николаевичу Волнушкину – депутату Московской областной Думы представить в рабочую группу и Министерство строительного комплекса Московской области переписку с Международным аэропортом федерального значения Шереметьево от 2013 года.

**10. Солнечногорский м.р., с.п. Луневское, дер. Шемякино ЖК «Шемякинский дворик».**

07.03.2017 объект строительства признан проблемным.

В настоящее время строительство не ведется. Планируется привлечение нового инвестора.

Ввиду близости международного аэропорта федерального значения Шереметьево встает вопрос о законности застройки объекта ЖК «Шемякинский дворик».

В рамках решения проблемы, в настоящее время, ведется работа по поиску инвестора на данный объект, так же рабочая группа предложила рассмотреть вариант предоставления жилья участникам долевого строительства на другой территории.

Министерству строительного комплекса, администрации Солнечногорского муниципального района предложено рассмотреть вариант предоставления жилья для участников долевого строительства на другой территории.

**11. Солнечногорский м.р., с.п. Луневское, п. Лунево, д. 33  
ЖК «Лунево».**

Динамика на объекте строительства очень низкая, на объекте работает 25 человек.

Срок ввода в эксплуатацию второй квартал 2018 года.

Застройщик испытывает трудности с финансированием, в настоящее время средства не привлекаются, с подрядными организациями застройщик расплачивается квадратными метрами объекта.

Представители инициативной группы отсутствовали.

**12. Солнечногорский м.р., с.п. Пешковское,  
п. Жуково, д. 14, 15, 17 ЖК «Березки».**

Застройщик ООО «БЕМАКО ГРУПП» испытывает трудности с финансированием. В настоящее время в отношении застройщика введена процедура наблюдения.

Застройщик имеет задолженность за подключение объекта к сетям электроснабжения, объект отключен от сетей электроснабжения из-за задолженности, на имущество застройщика наложен арест.

В связи с тем, что у застройщика нет средств на финансирование завершения строительства объекта, Министерством строительного комплекса Московской области осуществляется подбор инвестора.

У застройщика имеются нереализованные площади в объекте ЖК «Березки», которые могут служить для обеспечения кредита. По пояснениям застройщика, в части экономической составляющей препятствий для получения кредита нет, отказ банка связан с общим негативным фоном по организации, который создают участники долевого строительства.

Поручение застройщику, администрации Солнечногорского муниципального района – регулярно информировать рабочую группу о процессе строительства.

Предложено застройщику и участникам долевого строительства прийти к взаимопониманию по конфликтным вопросам. Застройщику предложена помощь Комитета строительства, архитектуры, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Московской областной Думы в рамках взаимодействия с ПАО «Мосэнегосбыт».

**13. Химки г.о., мкр. Сходня, 2-ой Мичуринский тупик.**

В настоящее время жители выступают против строительства объекта мкр. Сходня, 2-ой Мичуринский тупик в виду близости к аэропорту. Жителями выражено мнение, что уровень шума предельный для застройки, который негативно скажется на здании будущих собственниках квартир.

Рабочая группа сделала вывод, что законных оснований для отмены разрешения на строительство нет.

**14. Химки г.о., мкр. Сходня, ул. Вишневая, д. 31, корп. 3, 6.**

В 2010 году строительные работы приостановлены на корпусе 6, по корпусу 3 работы не начинались. В настоящее время подобран новый инвестор, который завершит строительство объекта. Проектная документация направлена на экспертизу. Ввиду выданного Росавиацией замечаний о нахождении объекта в зоне шумов «Г» выдача положительного заключения невозможна. Пути решения в процессе обсуждения.

Принято решение: объект поставить на контроль в рабочей группе, 01.11.2018 года Министерству строительного комплекса и администрации городского округа Химки проинформировать рабочую группу о мерах по обеспечению прав граждан.

**15. Химки г.о., мкрн. Планерная, корп. 3 ЖК «Авиатор».**

Найден инвестор, который достроит ЖК «Авиатор». В настоящее время инвестиционный контракт в процессе подписания, дорожная карта подписана. Срок сдачи четвертый квартал 2018 года.

Представительница инициативной группы была против принятого решения об исключения объекта из реестра проблемных.

Администрация городского округа Химки еженедельно проводит совещания с участниками долевого строительства проблемных объектов, в которых часть участников долевого строительства ЖК «Авиатор» отказываются участвовать.

Поручено администрации городского округа Химки организовать взаимодействие с участниками долевого строительства, в течение недели провести встречу и дать разъяснения по правоприменительной практике законодательства в сфере долевого строительства с целью исключения действий инициативных групп во вред интересам участников долевого строительства.