**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 04.10.2017 года в г. Пушкино**

Выездное заседание рабочей группы состоялось в соответствии с утвержденным графиком в здании администрации Пушкинского муниципального района, каб. 31.

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

- Королёв г.о., ул. Калинина, д. 11, ЖК «Олимп»;

- Пушкинский м.р., г.п. Пушкино,мкр. «Междуречье»;

- Пушкинский м.р., г.п. Пушкино, мкр. Серебрянка, 13 кв-л, д. 47;

- Пушкинский м.р., пос. Зеленоградский, д. Зимогорье;

- Пушкинский м.р., пос. Челюскинский, ул. Б. Тарасовская, д.108 ЖК «Академия»;

- Пушкинский м.р., пос. Лесной, ул. Центральная, корп.12,15

и восьми 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):

- Мытищи г.о., мкр.36, корп. 59;

- Лобня г.о., Свободный пр-д. д. 3, ЖК «Киово»;

- Лобня г.о., ул. Спортивная, д.1, ЖК «Лидер»;

- Лобня г.о., ул. Спортивная, д.1, корп.2, ЖК «Лидер»;

- Королев г.о., ул. Тарасовкая, д.2 ЖК «Королев»;

- Дмитровский м.р., г.п. Дмитров, мкр. Махалина, корп. 13;

- Королев г.о., мкр. Юбилейный, ул. Тихонравова, д. 29, ЖК «Лесная Корона»;

- Королев г.о., ул. Тарасовкая, д.2 ЖК «Королев».

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. Мытищи г.о., мкр.36, корп. 59.**

В настоящее время на объекте ведутся завершающие работы в том числе и по благоустройству территории.

Завершение строительства планируется в конце декабря 2017 г.

В ходе мониторинга состояния завершения строительства объекта инициативную группу беспокоил вопрос – не будет ли заявленный срок сдачи пропущен.

Выработано решение - застройщик обязан представить в Минстрой график работ, в соответствии с которым объект будет на контроле у Минстроя и прокуратуры Московской области, в случае нарушения срока сдачи будут применены меры реагирования.

**2. Лобня г.о., Свободный пр-д. д. 3, ЖК «Киово».**

Застройщик испытывает серьезные финансовые проблемы, для решения по объекту строительства привлечен соинвестор.

Предлагаемое решение проблемы – увеличение этажности.

Этажность объекта по ппроекту 9 этажей. Состоянии готовности объекта 49%. Предлагается частичный демонтаж конструкций и увеличение этажности до 26 этажей. Данное решение вызывает негативную позицию инициативной группы, которая считает, что объект не выдержит значительного увеличения этажности.

Участникам долевого строительства не согласным с увеличением этажности предложено рассмотреть вариант о предоставлении жилых помещений в многоквартирном доме расположенном на новой строительной площадке.

**3. Лобня г.о., ул. Спортивная, д.1, ЖК «Лидер».**

На завершение строительства объекта необходимо 800 млн. В рамках мероприятий по решению проблем граждан, являющихся участниками долевого строительства, привлечен новый соинвестор.

Завершение строительства планируется в сентябре 2018 года.

Информирование инициативной группы и участников долевого строительства о действиях и планах на объекте происходит постоянно.

**4. Лобня г.о., ул. Спортивная, д.1, корп.2, ЖК «Лидер».**

В настоящее время ведутся переговоры с новым соинвестором.

Альтернативный механизм – предоставление компенсационных объектов (квартир) в иных ЖК, предложение может быть возможно для обсуждения и реализации после подписания соглашения с новым соинвестором.

Отмечено недостаточное информирование участников долевого строительства о ходе строительства объекта.

Администрации муниципального образования поручено организовать взаимодействие и выделить день для еженедельных встреч с участниками долевого строительства.

**5. Пушкинский м.р., пос. Лесной, ул. Центральная, корп.12,15**

09.04.2015 объект строительства признан проблемным.

Застройщик ОАО «Мособлкапстрой-СК» в стадии банкротства. В отношении должностных лиц застройщика так же возбуждено уголовное дело.

Планируется привлечение нового инвестора.

Рабочей группой было предложено рассмотреть вариант о расторжении договоров долевого участия с участниками долевого строительства, которые не оплатили свои обязательства по договорам долевого участия, что позволит создать положительную экономику и привлечь на объект нового застройщика.

Информирование инициативной группы и участников долевого строительства о действиях и планах на объекте происходит постоянно.

**6. Пушкинский м.р., г.п. Пушкино,мкр. «Междуречье».**

19.07.2012 объект строительства признан проблемным.

Застройщик ООО «Славяне» в стадии банкротства.

В отношении застройщика возбуждено уголовное дело, дело находится в производстве, контроль осуществляет прокуратура Московской области.

Рабочей группой было предложено создать ЖСК из числа граждан-участников строительства, по решению Арбитражного суда Московской области передать объекты и земельные участки в ЖСК.

Планируется привлечение нового инвестора.

Администрации муниципального образования поручено оказать содействие в изменении вида разрешенного использования земельного участка под объектом застройки с ИЖС на малоэтажное строительство в рамках утверждения Генерального плана территории или иным способом.

Участники долевого строительства просили рассмотреть возможность передачи котельной и инженерных сетей в администрацию городского поселения Пушкино.

Администрация городского поселения Пушкино, дала пояснения в том, что в настоящее время котельная и инженерные сети находятся в конкурсной массе дела о банкротстве застройщика, после разрешения дела администрация предпримет действия и возьмет котельную и инженерные сети к себе на баланс.

**7. Пушкинский м.р., г.п. Пушкино, мкр. Серебрянка, 13 кв-л, д. 47.**

19.07.2012 объект строительства признан проблемным.

Планируется привлечение нового инвестора.

По объекту нет стандартного решения. Для решения вопроса участников долевого строительства возможно либо строительство на инвестиционной площадке, либо предоставление компенсационных объектов (квартир) в иных ЖК.

Администрации муниципального образования поручено проработать вопрос с другими застройщиками, работающими на территории муниципального образования, о взятии на себя дополнительных обязательств по защите прав пострадавших соинвесторов.

Прокуратуре Московской области поручено проработать вопрос со стороны разработки предложений по решению вопроса и соблюдения законности.

Рабочей группой было предложено создать ЖСК из числа граждан-участников строительства и оформить земельный участок как объект незавершенного строительства.

**8. Пушкинский м.р., пос. Зеленоградский, д. Зимогорье.**

09.04.2015 объект строительства признан проблемным.

Планируется привлечение нового инвестора.

Отмечено недостаточное информирование участников долевого строительства о ходе строительства объекта.

Администрации муниципального образования поручено организовать взаимодействие и выделить день для еженедельных встреч с участниками долевого строительства.

Участники долевого строительства донесли до сведения присутствующих, что нашли нового инвестора, составили график работ, в связи с чем Минстрой и органы местного самоуправления окажут содействие участникам долевого строительства в работе с новым инвестором.

**9. Пушкинский м.р., пос. Челюскинский, ул. Б. Тарасовская, д.108 ЖК «Академия».**

19.07.2012 объект строительства признан проблемным.

На завершение строительства необходимо 1,5 млрд. рублей, для чего необходимо привлечь инвестора.

Проблема заключается в том, что необходимо перевести земельный участок объекта долевого участия из федеральной собственности в собственность Московской области.

Минстрою поручено до конца 2017 года предпринять действия по передаче участка и представить результаты рабочей группе.

**10. Щелковский м.р., п. Литвиново, к. 1, 2, ЖК «Литвиново-Сити».**

В отношении застройщика возбуждено уголовное дело.

Администрация муниципального образования нашла нового застройщика ООО «Строймонтаж». На объекте ведется стройка, но в настоящее время все работы на объекте приостановлены, поскольку 03.10.2017 года в офисе у застройщика ООО «Строймонтаж» ОБЭП из ЮВАО г Москвы изъял всю документацию для проведения следственных действий по действиям прошлого застройщика (инвестора), копию постановления ОБЭП застройщику не представил.

Прокуратура Московской области разъяснила правовую позицию и дальнейшие действия застройщику.

Объект находится на контроле у администрации муниципального образования, которая заверила, что до 03.10.2017 года строительные работы активно велись и в дальнейшем будут вестись после решения проблемы с ОБЭП ЮВАО, сейчас рассчитывается экономическая составляющая объекта и составляется план работ.

**11. Дмитровский м.р., г.п. Дмитров, мкр. Махалина, корп. 13.**

Данный дом по просьбе участников долевого строительства введен в эксплуатацию с незавершенными работами. В настоящее время работы продолжаются.

10.11.2017 года назначено судебное заседание по данному объекту, после 13.11.2017 года будет избрана управляющая компания.

**12. Королев г.о., мкр. Юбилейный, ул. Тихонравова, д. 29,**

**ЖК «Лесная Корона».**

В рамках мероприятий по решению проблем граждан, являющихся участниками долевого строительства, привлечен соинвестор.

Завершение строительства планируется летом 2018 года.

Основной проблемой данного объекта путаница с документами, находящимися на руках у граждан, в результате невозможно однозначно идентифицировать право некоторых граждан на конкретное жилое помещение. Во избежание фактов мошенничества, участникам долевого строительства предложено в судебном порядке устанавливать право на долю.

Администрации муниципального образования поручено осуществлять контроль за установлением гражданами прав в судебном порядке и осуществлять взаимодействие на встречах между гражданами и застройщиком.

Информирование инициативной группы и участников долевого строительства о действиях и планах на объекте происходит постоянно.

**13. Королёв г.о., ул. Калинина, д. 11, ЖК «Олимп».**

В настоящее время проблем на объекте нет - идет выдача жилья.

**14. Королев г.о., ул. Тарасовкая, д.2 ЖК «Королев».**

Застройщик испытывает финансовые затруднения.

14.11.2017 года состоится заседание кредитного комитета.

Объект готов на 95%.

Сдача объекта планируется в конце 2017 года.