

Согласовано:

От АКБ «Российский Капитал»:

От ИГ «Новые Черемушки, 8»:

Протокол №1

Совещания представителей Инициативной группы «Новые Черемушки, 8»
и АКБ «Российский Капитал»

г. Москва

30 января 2017 г

Присутствовали:

Со стороны АКБ «Российский Капитал»:

Зам. гендиректора ООО «РК-Строй» Лесной Виктор Александрович

Со стороны Инициативной группы Новые Черемушки, 8:

Еремин Станислав Юрьевич;
Иванюк Ольга Викторовна;
Котусова Лариса Валентиновна;
Манучарян Георгий Степанович;
Филатова Ирина Вячеславовна.

Вопросы повестки дня:

1. Обязательное ведение протокола встреч представителей банка и членов ИГ «Новые Черемушки, 8».
2. Предоставление копии последнего отрицательного заключения Мосгорэкспертизы на проект, полученного в январе 2017 года. В каком состоянии в настоящее время получение госэкспертизы по строительству дома, когда ожидается выдача заключения?
3. Финансирование процесса достройки объекта Новые Черемушки, квартал 10С, корпус 8.
4. Информирование ИГ о процессе строительства дома. Когда ожидается возобновление строительства объекта?

5. Согласно ранее предоставленной информации, банком планировалось оформление нового ГПЗУ по объекту. С учетом того, что ГПЗУ на новую этажность было выдано осенью 2015 года, просьба прокомментировать необходимость оформления нового ГПЗУ. Что конкретно меняется?
6. Взаимодействие между ИГ Новые Черемушки, 8 и АКБ "Роскапитал":
7. Взаимодействие между властями города Москвы и АКБ "Роскапитал". Решены ли вопросы с квартирами, которые по инвестконтракту должны были перейти в собственность города? Какова позиция властей города Москвы по этим квартирам?
8. Придомовая территория. Какой в настоящий момент срок сноса гаражей?
9. Прочее.

По вопросам повестки дня слушали представителя АКБ «Российский капитал» Лесного В.А.:

По вопросу 1. В целях оптимизации процесса согласования предлагается ИГ составлять протокол и направлять на согласование банку;

По вопросу 2. Проект вышел из экспертизы 8 января с отрицательным заключением. Сняты вопросы конструктива и плана организации строительства, осталась геология. Необходим комплекс мероприятий по бурению с целью изучения несущей способности грунта, он должен пройти в течение месяца. Экспертизу не устраивает частота пробуренных скважин, все остальные замечания устранены. Новый заход в экспертизу произошел 16 января, далее 60 дней по регламенту, но банк надеется успеть до конца февраля. Нельзя исключить отрицательное заключение, но его вероятность низка, т.к. все остальные вопросы сняты.

По вопросу 3. Объект есть в адресной инвестиционной программе на 2017 год, сумма инвестиций не раскрывается. Примерный суммарный объем средств, необходимых для достройки – 1.9 млрд рублей.

По вопросу 4. При условии получения положительного заключения экспертизы банк ожидает выхода на стройку рабочих примерно в апреле. Необходимо проведение тендера на выбор подрядчика и соблюдение формальных процедур, для которых обязательно наличие положительного заключения экспертизы. Ориентировочный срок, необходимый для завершения строительства, – между 10 и 17 месяцами.

По вопросу 5. Одна из проблем – несоответствие уже построенного здания технико-экономическим показателям. Пересмотр ГПЗУ назначен на заседание ГЗК 30го января 2017г.. Причина пересмотра ГПЗУ – расхождение между фактической и задокументированной площадями.

По вопросу 6. Куратор объекта со стороны банка – Лесной В.А..

По вопросу 7. Ранее действовавший инвестконтракт прекратил свое действие, поэтому ожидается подписание нового инвестконтракта. Дополнительное соглашение к Распоряжению Правительства Москвы планируется подписать до конца февраля, после приведения указанных в нем площадей в соответствие с реальными. Протокол распределения площадей не может быть подписан до подписания нового инвестконтракта. Предварительный протокол будет подготовлен банком, подписание планируется на март-апрель 2017. Участок под объектом не размежеван, на землю нет кадастрового паспорта. Банк готов самостоятельно размежевать участок и передать на утверждение правительству. В настоящий момент ожидается ответ из ДГИ.

По вопросу 8. Банком было направлено письмо на имя М.Ш. Хуснуллина по вопросу сноса гаражей, находящихся в зоне застройки.

Прочее:

1. Банк считает, что признание прав собственности на недострой не защитит пайщиков лучше, чем закон о банкротстве.
2. Пайщики отмечают, что при банкротстве вводится конкурсное производство, управляющий должен принять решение. В случае, если меняется застройщик, управляющий предлагает либо организовать ЖСК, который своими силами привлечет застройщика, либо объект выставляется на торги, требования из квартир переходят в денежные, пайщикам выплачиваются денежные компенсации, обычно незначительные, а новый застройщик, приходя, заново реализует все квартиры и на эти деньги строит дом.
3. Для возобновления строительства банку необходимо положительное заключение экспертизы, все остальные процедуры можно будет провести в течение месяца.
4. С машиноместами ситуация не изменилась. Их будет 218, внешнюю оболочку паркинга построят, часть инженерных систем будет смонтирована в паркинге, но пуско-наладка не будет сделана. Машиноместа реализуют на конкурсе, в котором можно участвовать, где паркинг реализуют как единый объект площадью 11 тыс кв.м..

Постановили:

1. По итогам каждого совещания силами ИГ составляется протокол и направляется на согласование в АКБ «Российский Капитал»;
2. Банку предоставить ИГ выводы отрицательной экспертизы;
3. Следующее совещание провести в конце февраля.