

**ПРОТОКОЛ № 21**  
**общего собрания участников долевого строительства (дольщиков)**  
**жилых домов № 58 и 59 мкр. 36 г. Мытищи**

21.04.2012г.

г. Мытищи

**На собрании присутствовали:**

Участники долевого строительства д. 58 и 59 в составе 187 чел.

Приглашенные:

1. Начальник управления Администрации Мытищинского муниципального района В.И.Сенин
2. Начальник отдела Администрации Мытищинского муниципального района Скоморохов П.И.

От Застройщика:

Никого не было

Председателем собрания избран: Юрков В.К.

Секретарем собрания избрана: Бондаренко И.В.

**Повестка дня собрания:**

1. О положении дел на строительных площадках домов 58 и 59.
2. Оформление новых договоров с новым Застройщиком (ООО «ДОМ-Спецстрой»). Об оценке деятельности Инициативной группы (ИГ).
3. О необходимости ознакомления дольщиков с поэтажными планировками д. 58.
4. О сверке документов, организованной новым Застройщиком (ООО «ДОМ-Спецстрой») в октябре 2011г.

**Протокол собрания**

1. Начальник управления Администрации Мытищинского муниципального района В.И.Сенин сделал сообщение о принимаемых со стороны Администрации мерах по завершению строительства домов 58 и 59:
  - Периодически проводятся совещания с приглашением всех ответственных представителей;
  - Главой района дано поручение Застройщику (Кучеренко В.В.) в срок до 23.04.2012г. передать в Инициативную группу запрашиваемые ими поэтажные планировки д. 58;
  - В срок до 02.05.2012г. в Администрации будет подготовлен образец Соглашения об уступке прав и переводе обязанностей на нового Застройщика (ООО «ДОМ-Спецстрой»);
  - Правовое управление Администрации будет осуществлять взаимодействие с дольщиками в процессе оформления документов с ООО «ДОМ-Спецстрой»;
  - Помимо строительства самих домов 58 и 59 актуален вопрос строительства постоянной подъездной дороги;
  - Сдача д. 59 планируется в декабре 2013г.

В ходе обсуждения данного вопроса были неоднократные критические высказывания с адрес Администрации. В ответ на это Председатель собрания Юрков В.К. заявил о том, что в настоящее время ИГ в целом удовлетворена действиями Администрации за исключением того факта, который удивляет: Глава района Азаров В.С. последнее время на совещаниях почему-то периодически проговаривает фразу «Я понимаю, как трудно Виктору Викторовичу (Кучеренко), у него плохой бюджет». И мысль завершается тем, что дольщики должны быть снисходительны и не требовать слишком много. *(Так ведь много никто и не требует. – Только в рамках условий прежних договоров с прежним Застройщиком).*

Было предложено обратить внимание Застройщика и Администрации на неприемлемость для дольщиков существующих темпов строительства д. 58 и затянутость вопроса подачи в экспертизу документов д.59.

2. Член ИГ Цветков В.А. в очередной раз довел до сведения дольщиков предложенный Застройщиком вексельный вариант оформления новых договоров. По следующим вопросам не было получено согласие Застройщика, которое было бы отражено в образце договора, предлагаемого Застройщиком на подписание дольщику:

- Квартира дольщику должна передаваться в таком состоянии, как это предусмотрено его договором с бывшим застройщиком, т.е. «с отделкой». Если кому-либо из дольщиков не требуется отделка или ее часть, то он подаст Застройщику соответствующее заявление;
- По договору с Застройщиком должна быть зачтена вся площадь, оплаченная дольщиком по договору с бывшим застройщиком. Взаиморасчеты дольщика с Застройщиком, связанные с возможным отличием фактической площади квартиры по новому договору, должны вестись с учетом ранее оплаченной площади, а именно, относительно этой ранее оплаченной дольщиком площади. Если Застройщик передаст дольщику по новому договору квартиру большей площади, чем оплачено дольщиком по старому договору, то дольщик доплачивает Застройщику за «излишек» площади по результатам обмеров БТИ. А если фактическая площадь переданной квартиры окажется меньше, чем ранее оплаченная, то Застройщик компенсирует «недостаток» площади по той же цене, что применяется для оплаты за «излишек»;

Было сделано сообщение, что на одном из последних совещаний совещании у Главы района в связи с резкой критичной оценкой со стороны Кучеренко В.В. в адрес ИГ (якобы, ИГ мешает ему работать, провоцирует людей на непринятие предложений Застройщика) Глава района предложил Застройщику довести исходную информацию до всех дольщиков напрямую на собрании (может быть действительно кто-то из них согласится на предложенное Застройщиком). В связи с этим был вынесен на голосование вопрос об оценке позиции ИГ и ее действий в связи с возникшими разногласиями с Застройщиком.

Собрание единогласно поддержало правильность позиции ИГ и ее действий, добавив при этом, что собрание поддерживает действия ИГ в целом (в том числе по всем другим вопросам, которые приходилось ИГ решать).

Было также сделано сообщение о том, что на последнем строительном совещании у Главы района (18.04.2012г.) принято решение (с обоюдного согласия Застройщика (Кучеренко В.В.) и ИГ) об отказе от вексельного варианта оформления новых договоров и переходе к варианту с Соглашением об уступке прав и переводу обязанностей по договору дольщика.

Путем голосования Собрание единогласно поддержало решение об отказе от вексельного варианта оформления новых договоров и переходе к варианту с Соглашением об уступке прав и переводу обязанностей.

Было также единогласно высказано пожелание просить Администрацию взять под свой контроль организацию и сопровождение процедуры подписания упомянутых Соглашений. Обязательное условие: чтобы все 3 подписанта (старый Застройщик, новый Застройщик и сам дольщик) подписывали одновременно.

3. Было сделано сообщение о том, что на последнем строительном совещании у Главы района (18.04.2012г.) представители ИГ выразили беспокойство по поводу того, что Застройщик из каких-то своих соображений стал предлагать дольщикам другие квартиры (физически не те же, что значатся у них в прежних договорах) и просили представить в ИГ поэтажные планировки д. 58 и шахматку с предполагаемым Застройщиком новым поквартирным размещением дольщиков. Глава района поддержал эту просьбу ИГ и предложил Кучеренко В.В. в срок до 23.04.2012г. представить ИГ указанные документы.

Собрание, выражая одобрение принятому решению по передаче в ИГ поэтажных планировок и шахматки, дала поручение ИГ после получения указанных документов, довести их до сведения всех дольщиков – для ознакомления.

4. Возвращаясь к вопросу о сверке документов, организованной новым Застройщиком (ООО «ДОМ-Спецстрой») в октябре 2011г., была высказана озабоченность тем, что до настоящего времени дольщики находятся в неведении, на каком основании некоторую большую группу из них включили в списки в раздел «не представивших полный пакет документов». Кучеренко В.В. многократно обещал передать комментарий о конкретных недостатках в документах дольщиков по этим спискам в ИГ (и даже обещал каждому дольщику почтой направить индивидуальное уведомление). Но так и не выполнил обещанное.

Более того, было озвучено, что на одном из последних совещаний у Главы района Кучеренко В.В. резко оборвал участника ИГ, когда речь коснулась фирмы «ОМ» (фирмы, нанятой Кучеренко В.В. для проведения сверки документов дольщиков), заявив, что он не

нанимал эту фирму (Кто же тогда ее нанимал и по чьему поручению она проводила сверку наших документов???)

С учетом всего сказанного, Собрание, обращаясь к Застройщику (даже при его отсутствии на собрании) предложило ему в 2-х недельный срок (т.е. до 06.05. 2012г.) передать в ИГ комментарии по результатам сверки для доведения до сведения дольщиков. В случае невыполнения Застройщиком данного поручения, Собрание обращает внимание Администрации на целесообразность признания ничтожными результатов сверки документов, проводимой фирмой «ОМ» в октябре 2011г., и руководствоваться исключительно теми результатами сверки документов дольщиков, которую проводила Администрация в 2007 году.

Также Собрание, констатируя тот факт, что Кучеренко В.В., не явившись сам на собрание (накануне стало известно, что он не сможет быть на собрании), не прислал вместо себя никого из своих помощников (Главе района он обещал, что направит своего представителя на собрание), оценивает его, как элементарное неуважение к людям (дольщикам) и склонно полагать, что природа всех тех проблемных вопросов, которые обсуждались в процессе всего собрания, та же самая.

#### Решения собрания:

1. Обратить внимание Застройщика и Администрации на неприемлемость для дольщиков существующих темпов строительства д. 58 и затянутость вопроса подачи в экспертизу проекта д.59.

2. Поддержать правильность позиции Инициативной группы и ее действий по согласованию условий новых договоров, - состояние и внутренняя отделка квартир, корректность взаиморасчетов за «излишки» и «недостатки» площади, процедурные вопросы самого процесса оформления документов.

3. Поддержать решение об отказе от вексельного варианта оформления новых договоров и переходе к варианту с Соглашениями об уступке прав и переводе обязанностей по договорам дольщиков.

4. Просить Администрацию взять под свой контроль организацию и сопровождение процедуры подписания трехсторонних соглашений об уступке прав и переводе обязанностей по договорам дольщиков. Обязательное условие: чтобы все 3 подписанта (старый Застройщик, новый Застройщик и сам дощик) подписывали одновременно.

5. Поручить ИГ после получения от Застройщика поэтажной планировки и шахматки поквартирного размещения дольщиков, довести их до сведения всех дольщиков – для ознакомления.

6. Застройщику в 2-х недельный срок (т.е. до 06.05. 2012г.) передать в ИГ комментарий о конкретных недостатках в документах дольщиков по результатам сверки документов, проведенной по его поручению в октябре 2011г. фирмой «ОМ».

7. В случае невыполнения Застройщиком п.6 Собрание обращает внимание Администрации на целесообразность признания ничтожными результатов сверки документов, проводимой фирмой «ОМ» в октябре 2011г., и руководствоваться исключительно теми результатами сверки документов дольщиков, которую проводила Администрация в 2007 году и уже закрепленного дополнительными соглашениями к Инвестконтракту.

8. Неприбытие на Собрание представителей Застройщика оценить, как факт элементарного неуважения к людям (дольщикам) и выразить предположение, что природа всех тех проблемных вопросов, которые обсуждались в процессе всего собрания, кроется в том же самом.

Председатель собрания

Секретарь собрания

Юрков В.К.

Бондаренко И.В.