


«УТВЕРЖДАЮ»
Председатель ТСЖ «Пионерская 14/3»


_____ **В.В. Иконникова**

« ____ » августа 2010 года

ПРОТОКОЛ
общего собрания участников долевого строительства многоэтажного
жилого дома по адресу: МО, г. Железнодорожный, ул. Пионерская

21 августа 2010 года

МО, г.Железнодорожный, ДК «Родник»

Собрание проводил Председатель правления ТСЖ «Пионерская 14/3» Иконникова Виктория Владимировна.

Присутствовали:

От ТСЖ «Пионерская 14/3»
52,31 % членов ТСЖ «Пионерская 14/3».

От Министерства строительного комплекса Московской области
Михайлов Сергей Владимирович – Заместитель начальника Управления контроля за долевым участием в строительстве Министерства строительного комплекса Московской области;
Ступаченко Евгений Валерьевич – начальник территориального отдела № 5 Управления по контролю за строительством жилья Министерства строительного комплекса Московской области;

От Администрации г. Железнодорожный
Козырев Дмитрий Васильевич – Заместитель Главы администрации г.Железнодорожный;

От ООО «С.М.А. Модерн Индустрия»
Панин Олег Картолосович – Генеральный директор ООО «С.М.А. Модерн Индустрия»;

От ОАО «Управление единого заказчика» (ОАО «УЕЗ»)
Лисин Александр Викторович – Генеральный директор ОАО «УЕЗ»;

От коммерческого банка «Холдинг-Кредит»

Фесенко Игорь Анатольевич – Вице-президент КБ «Холдинг-Кредит»;

В ходе собрания были рассмотрены следующие ключевые вопросы: изменение состава правления ТСЖ «Пионерская 14/3»; изменение состава Ревизионной комиссии ТСЖ «Пионерская 14/3»; утверждение сметы/график финансирования/выполнения СМР для завершения строительства многоэтажного жилого дома; Заключение договора поручительства между ТСЖ «Пионерская 14/3» и коммерческим банком «Холдинг-Кредит»; Перераспределение накопленных денежных средств между главами в смете расходов на окончание строительства многоэтажного жилого дома;

По итогам собрания и заочного голосования членов ТСЖ «Пионерская 14/3» были приняты следующие решения:

- Утвержден новый состав Правления членов ТСЖ «Пионерская 14/3» в количестве 5 человек: Председателя Правления – Иконниковой В.В., членов Правления – Клюбановой И.Н., Сердюкова П.Н., Фесенко И.А., Евдоченко В.Н.
- Утвержден новый состав ревизионной комиссии ТСЖ «Пионерская 14/3» в лице Шуниной Л.Ю.
- Утверждены представленные смета/график финансирования/выполнения строительно-монтажных работ для завершения строительства 7-ми секционного многоквартирного жилого дома по адресу: МО, г. Железнодорожный, ул. Пионерская.
- Утверждено решение о возможности заключения с коммерческим банком «Холдинг-Кредит» договора поручительства за своих членов от лица ТСЖ «Пионерская 14/3».
- Утверждена возможность при необходимости осуществлять в рамках сметы на строительство перераспределение накопленных денежных средств между главами сметы расходов. Решение о перераспределении должно оформлять Протоколом собрания членов Правления ТСЖ «Пионерская 14/3» с указанием причины перераспределения.

Помимо основной повестки дня, на общем собрании членов ТСЖ «Пионерская 14/3» была изложена и принята к сведению следующая информация.

Заместитель начальника Управления контроля за долевым участием в строительстве Министерства строительного комплекса Московской области **С.В.Михайлов** заверил присутствующих о том, что со стороны Министерства сложившаяся ситуация находится под пристальным вниманием и контролем.

Однако, учитывая тот факт, что данный объект является коммерческим, а также отсутствие в Московской области специальных фондов, созданных для решения подобных проблем, решение о дополнительном финансировании затрат, необходимых на завершение строительства дома не может быть принято.

Также **С.В.Михайлов** довел до участников информацию о попытке Инициативной группы участников долевого строительства переоформить договор аренды земли на ТСЖ «Пионерская 14/3» для защиты своих прав, а также самостоятельной достройки. «Несмотря на поддержку заместителя Председателя Правительства Московской области в этом вопросе в регистрации договора переуступки аренды земли со стороны УФРС был получен отказ, основной причиной которого послужила необходимость согласования перерегистрации договора со всеми залогодержателями», - отметил он.

Волнующий всех участников долевого строительства вопрос о внесении дома в список проблем объектов Московской области прокомментировал начальник территориального отдела № 5 Управления по контролю за строительством жилья Министерства строительного комплекса Московской области **Е.В.Ступаченко**. Он сообщил собравшимся, что по дому не было принято решение о внесении его в список проблемных, поскольку «на наш взгляд, ситуация у вас сложная, но тем не менее, инвестор-застройщик не сбежал, он присутствует, вся документация по дому имеется в наличии, а договора у вас оформлены в соответствии с 214-ФЗ».

Заместитель Главы администрации г. Железнодорожный **Д.В.Козырев** довел до участников собрания, что Администрация со своей стороны также, как и прежде, будет оказывать всестороннюю поддержку деятельности ТСЖ «Пионерская 14/3» и всех участников процесса в решении вопросов по скорейшему завершению строительства многоэтажного жилого дома по ул. Пионерская.

Кроме того, **Д.В.Козырев** сообщил, что в соответствии с актом сверки, подтверждающим задолженность Администрации города перед ООО «С.М.А. Модерн Индустрия» на сумму 7,4 млн. руб., Администрация готова обеспечить выполнение работ по монтажу пожарной сигнализации (в размере 5,5 млн. руб.), монтажу системы коллективного приема телевидения (1,5 млн. руб.) и погасить задолженность ООО «С.М.А Модерн Индустрия» по реконструкции котельной №8 (в размере 419 тыс. руб.). Он также проинформировал присутствующих, что все технические условия в счет доли города в объеме 100% будут выполнены до конца октября 2010 года.

Помимо этого, **Д.В.Козырев** и **А.В.Лисин** проинформировали о выполнении технических условий по Инвестиционному контракту. Так, в частности, **А.В. Лисин** сообщил, что частично технические условия в счет доли города уже выполнены (теплотрасса ДУ=200 на сумму 23 млн. руб., частично выполнены работы по электроснабжению: проложен кабель - 3 млн. руб.). По его словам, общая стоимость оставшихся работ по техническим условиям, затраты по которым финансируются Администрацией г. Железнодорожный составляет - 13,9 млн. руб.

В завершении, отвечая на вопросы обеспокоенных участников собрания о возможных осложнениях при подключении дома к котельной №8, **А.В. Лисин** отметил, что «несмотря на то, что котельная № 8 не введена в эксплуатацию, я не вижу проблем с подключением».

Одним из ключевых вопросов, затронутых участниками собрания, был вопрос о необходимости дополнительного финансирования затрат, обеспечивающих завершение строительства объекта. С предложением по решению этого вопроса к участникам собрания обратился Генеральный директор компании-застройщика - ООО «С.М.А. Модерн Индустрия» - **О.К.Панин**.

Суть изложенного им предложения заключалась в следующем: «Банк КБ «Холдинг Кредит» финансирует затраты в объёме, необходимом для завершения строительства дома. Дольщики вносят денежные средства на депозит в банк КБ «Холдинг Кредит» в размере целевого взноса. Основанием для списания денежных средств с депозита дольщика в пользу банка будет являть акт приемки-передачи квартиры». Этот путь, как отметил **О.К.Панин**, позволит «в кратчайшие сроки обеспечить необходимое финансирование строительства объекта, а дольщикам заплатить уже за конечный результат».

Вице-президент КБ «Холдинг-Кредит» **И.А.Фесенко** подтвердил, что данное предложение было согласовано с руководством банка. Руководству КБ «Холдинг-Кредит», со своей стороны, потребуется порядка двух недель для подготовки необходимых документов, заявил он. Помимо этого, **И.А.Фесенко** подчеркнул, что на данном этапе необходимо более плотное сотрудничество всех сторон, заинтересованных в скорейшем разрешении сложившейся ситуации вокруг строительства данного объекта.

Помимо этого, **О.К. Панин** и председатель ТСЖ «Пионерская 14/3» **В.В. Иконникова** проинформировали членов ТСЖ о том, что настоящий момент на объекте ведется монтаж оборудования ИТП (индивидуальный тепловой пункт). Закончено остекление (без учета балконов (лоджий)) седьмой секции. Отвечая на вопросы участников о том, почему в смету не был включен ряд работ, а именно: стяжка в квартирах, электрика, остекление балконов (лоджий) и будет ли дом принят в эксплуатацию без выполнения вышеперечисленных работ, **О.К. Панин** заявил, что «Дом принимает не Администрация города, а комиссия Госстройнадзора, согласно представленного проекта. В проект мы внесем изменения в части стяжки, электрики (разводка по квартире), остекления балконов (лоджий)». **В.А. Лисин** добавил к сказанному, что «под гарантийное письмо можно будет также сдать дом с минимальным объемом работ по благоустройству».

В заключение, от дольщиков в адрес **О.К. Панина** прозвучал самый наболевший вопрос: «Известно, что по результатам рассмотрения Арбитражным судом заявления о банкротстве в отношении ООО «С.М.А. Модерн Индустрия» была введена процедура наблюдения. Ориентировочно в октябре 2010 года арбитражным управляющим будет проведено собрание кредиторов. Какое решение будет принято на собрании кредиторов? Что будет с нашим домом? Не может ли возникнуть ситуация, когда наш дом выставят на торги и продадут?»

Отвечая на поставленный вопрос **О.К. Панин** подчеркнул, что им «предпринимаются все усилия, чтобы этого не произошло». «Уверен, что с объектом ничего не произойдет», - подчеркнул он.

Закрывая собрание, Председатель ТСЖ предоставила слово **Д.С.Хайретдиновой**, представителю Ревизионной комиссии ТСЖ «Пионерская 14/3», которая ознакомила участников собрания с отчетом ревизора за первое полугодие 2010г. Претензий к работе ТСЖ «Пионерская 14/3» со стороны Ревизионной комиссии и членов ТСЖ «Пионерская 14/3» не выявлено.

Принятые решения:

Министерству строительного комплекса Московской области

- Оказать всестороннюю поддержку деятельности ТСЖ «Пионерская 14/3»
- Осуществлять контроль за деятельностью ТСЖ «Пионерская 14/3»
- Организовать рабочее совещание с участием руководства Администрации г.Железнодорожный, Правления ТСЖ «Пионерская 14/3», ООО «С.М.А. Модерн Индустрия», ОАО «Управление единого заказчика» (ОАО «УЕЗ»), КБ «Холдинг-Кредит» по вопросам разработки механизма финансирования и завершения строительства;

Администрации г. Железнодорожный

- Оказывать всестороннюю помощь в оформлении необходимой документации;
- Направить в срок до 3 сентября 2010 года гарантийное письмо на имя Председателя Правления ТСЖ «Пионерская 14/3» с указанием точных сроков сдачи всех работ в соответствии с техническими условиями в счет доли города в объеме 100% и работ в счет погашения долга Администрации города перед ООО «С.М.А. Модерн Индустрия»;
- Выполнить технические условия по инвестиционному контракту в полном объеме в срок до 30 октября 2010г.

- В соответствии с актом сверки, подтверждающем задолженность Администрации города перед ООО «С.М.А. Модерн Индустрия» на сумму 7,4 млн. руб., обеспечить выполнение работ по монтажу пожарной сигнализации (в размере 5,5 млн. руб.), монтажу системы коллективного приема телевидения (1,5 млн. руб.), погашения задолженности ООО «С.М.А Модерн Индустрия» по реконструкции котельной №8 (в размере 419 тыс. руб.). Ответственным за исполнение назначить – ОАО «УЕЗ».
- Оказать всестороннюю поддержку и содействие ООО «С.М.А. Модерн Индустрия» в продлении разрешения на мощности;
- При получении заявки со стороны ООО «С.М.А. Модерн Индустрия» продлить компании разрешение на строительство;
- Оказать всестороннюю поддержку и содействие ООО «С.М.А. Модерн Индустрия» в продлении договора аренды земельного участка;
- По окончанию строительства обеспечить 100% подключение дома к Котельной №8;

Правлению ТСЖ «Пионерская 14/3»

- Совместно с ООО «С.М.А. Модерн Индустрия» и коммерческим банком «Холдинг Кредит» в срок до 03.09.2010 года, подготовить и представить в Минмосoblстрой документально оформленные предложения по механизму финансирования и завершению строительства;
- Разместить на официальном сайте ТСЖ (<http://pion.3dn.ru/>) отчет Ревизионной Комиссии за первое полугодие 2010г.

Коммерческому банку «Холдинг-Кредит»

- Совместно с ООО «С.М.А. Модерн Индустрия» и Правлением ТСЖ «Пионерская 14/3» в срок до 03.09.2010 года, подготовить и представить в Минмосoblстрой документально оформленные предложения по механизму финансирования и завершению строительства;
- Подготовить рабочие документы, соответствующие выработанной схеме.


ООО «С.М.А. Модерн Индустрия»

- В срок до 3 сентября 2010 года, совместно с коммерческим банком «Холдинг Кредит» и Правлением ТСЖ «Пионерская 14/3», подготовить и представить в Минмосoblстрой документально оформленные предложения по механизму финансирования и завершению строительства;
- Внести изменения в проектную документацию в части исключения из проекта следующих видов работ: устройство цементной стяжки, электрической разводки по квартирам и остекления балконов (лоджий).
- В срок до 3 сентября 2010 года подготовить и подать в соответствующий орган исполнительной власти пакет документов на продление разрешения на мощности.
- В срок до 3 сентября 2010 года подготовить и подать в соответствующий орган исполнительной власти пакет документов на продление разрешения на строительство и договора аренды земельного участка.

ОАО «Управление единого заказчика» (ОАО «УЕЗ»)

- Осуществлять технический надзор за данным объектом строительства на безвозмездной основе.
- Выполнить все технические условия в счет доли города в объеме 100% в период до конца октября 2010 года: теплотрасса ДУ=200; электроснабжение (прокладка кабеля КЛ-10 кВ от проектируемой ТП до ТП 613; прокладка КЛ-10 кВ от РП-695 до ТП-613, от ТП 613 до ТП-651).
- Выполнить работы по монтажу пожарной сигнализации, монтажу системы коллективного приема телевидения в объеме 100% в период до конца октября 2010 года.

Секретарь собрания

/  /

Клюбанова И.Н.


СОГЛАСОВАНО:

Зам. начальника Управления контроля
за долевым участием в строительстве
Министерства строительного
комплекса Московской области

/  /

Михайлов С.В.

Начальник территориального отдела
№ 5 Управления по контролю за
строительством жилья Министерства
строительного комплекса Московской
области

/  /

Ступаченко Е.В.

Заместитель Главы администрации
г. Железнодорожный

/ _____ /

Козырев Д.В.

Генеральный директор
ОАО «Управление единого
заказчика»

/ _____ /

Лисин А.В.

Генеральный директор
ООО «С.М.А. Модерн Индустрия»

/ _____ /

Панин О.К.

Вице-президент КБ «Холдинг-
Кредит»

/  /

Фесенко И.А.