

Протокол общего собрания участников долевого строительства ЖК «РАЗ. ДВА. ТРИ!» и представителей ЗАО «УНИВЕРСАЛ»

г. Сочи

31.07.2017

Дата проведения собрания: 29.07.2017

Время проведения собрания: 14:00

Место проведения собрания: конференц-зал «Платан» Отеля «PullmanSochicenter», г.Сочи, ул.Орджоникидзе, д.11А.

Присутствовали:

- Участники долевого строительства ЖК «Раз. Два. Три!» - 412 человек.
- Лобанов Андрей Владимирович – учредитель ЗАО «Универсал».
- Лобанова Алиса Александровна - директор ЗАО «Универсал».
- Шарафиева Илгизя Ирековна - исполнительный директор ООО «Пушкин», генеральный директор ООО «САКС Игрушки».
- Лапшин Юрий Дмитриевич - куратор строительства ЖК «Раз. Два. Три!».
- Задикян Ованес Мнацаканович - директор компании проектировщика жилого комплекса ООО «Архипроект», главный архитектор проекта ЖК «Раз Два Три!».
- Астахов Павел Алексеевич - президент Московской коллегии адвокатов «Коллегия адвокатов Павла Астахова».
- Данильченко Виктория Борисовна - председатель Московской коллегии адвокатов «Коллегия адвокатов Павла Астахова».
- Ключарева Мария Андреевна - помощник председателя Московской коллегии адвокатов «Коллегия адвокатов Павла Астахова», адвокат.
- Жильцова Ирина Васильевна - адвокат Московской коллегии адвокатов «Коллегия адвокатов Павла Астахова».

Повестка общего собрания участников долевого строительства многоквартирного дома, расположенного по адресу: Краснодарский край, г.Сочи, ул.Пластунская, д.123А.

1. Информация об изменении проектно-технической документации по сдаче в эксплуатацию Литера «В» многоэтажного жилого комплекса, расположенного по адресу: Краснодарский край, г.Сочи, ул.Пластунская, д.123А (Генеральный директор ЗАО «Универсал»; архитектор проекта).
2. Степень готовности и новости по ходу строительства литеров «А» и «Б».
3. Правовое обеспечение Московской коллегии адвокатов «Коллегия Адвокатов Павла Астахова» в получении разрешительной документации и сдачи объекта в эксплуатацию.
4. О заключении Дополнительных соглашений к Договору долевого участия.
5. Иные вопросы (разное).

Выступили:

Астахов П.А.

Я ознакомился со списком вопросов, которые вы подготовили – абсолютно правомерные вопросы, которые я сам бы задал.

Первую квартиру для своего клиента я отсудил в 1995 году, тогда были не сбежавшие инвесторы и обманутые дольщики, а черные риелторы и пропавшие люди. В 2005 году была история с непорядочным застройщиком и снова квартиру для своего клиента я выиграл. В 2007 году в Думе была создана рабочая группа, в Москве появилась программа помощи обманутым дольщикам, в разработке которой мы непосредственно участвовали. Таким образом, у меня за 25-лет работы адвокатом накоплен достаточный опыт. И я никогда не вошел бы в дело адвокатом, если не был бы уверен, что передо мной сидят необманутые дольщики!

Обманутые дольщики совсем другие. Дается разная статистика, насчитывается порядка 800 пропавших объектов и более полумиллиона обманутых дольщиков. Но сколько бы их не было, у каждого своя боль, правда? В 2009 году я написал книгу «Квартира». Начинается она с моей формулировки отношения русского человека к квартире: «Квартира для русского человека – это не жилье, это – жизнь».

Рассказываю это для того, чтобы представится и обосновать свое появление здесь.

На данном проекте, на мой взгляд, ничего страшного не происходит, в сравнении с тем, что мы знаем о других. На все вопросы, которые вы задали, мы дадим ответы. Для этого на собрании присутствуют строители, архитекторы, инвесторы и юристы.

Вы хотите, чтобы мы показали, какие у нас отношения: договоры, доверенности. Без доверенности мы бы и не пришли. Да, нас не было здесь, когда начиналось строительство, когда подписывались договоры, и я бы по-другому предложил эти договоры составлять. Но когда мы сюда пришли, у меня было только одно условие, чтобы ни один человек, из тех, кто подписал договоры, присутствует здесь в зале, не пострадал и не остался без квартиры, потому что я понимаю, что значит для человека квартира.

Лобанов А.В.

Вы видите строения, которые уже практически на выходе. В детали завершения строительства и нюансы сдачи литеров вас посвятят куратор строительства и главный архитектор проекта. А я, как инвестор и застройщик, подтверждаю, что дольщикам и вам, Павел Алексеевич, волноваться не за что. Задержка с литером В связана объективными и уже устраненными причинами, литеры А и Б будут сданы раньше срока! Материальные и технические возможности у компании есть, правовая поддержка сдачи всего объекта обеспечивается коллегией адвокатов Павла Астахова. Мы прошли сложный период, столкнулись с некомпетентными нечестными подрядчиками и сотрудниками, теперь работаем над устранением допущенных ими ошибок.

Что касается права дольщиков судиться. Это ваше право, но принимая такое решение, вы рискуете потерять время, деньги и затянете процесс сдачи.

Полагаем, что вас провоцируют те, кто не хочет, чтобы мы сдали ЖК. Такие люди есть. Конкретный пример – ситуация у входа в отель: на нас только что напала группа агрессивно настроенных лиц с угрозами.

Лобанова А.А.

Я читаю ваши письма, читаю чат дольщиков. И отмечаю, что количество негатива, который исходит от небольшой группы лиц, пытающихся внести сумятицу, выходит за рамки нашего понимания. Поэтому мы и встречаемся здесь с вами в широком кругу, чтобы внести ясность. И прошу вас, доверяйте информации только из официальных источников!

Задикян О.М.

В нашей профессиональной среде по действиям организаторов строительства легко оценить его намерения. Застройщики, которые приходят к проектировщикам и вместе с ними выстраивают программу прохождения проекта, его реализации, прохождения согласований со структурами, настроены на хороший результат. Здесь так и было.

Была задумка сдавать этапами, разрешение получалось на выделение этапов строительства. Таким образом, мы избегаем возможности придаться к процедуре сдачи. Потому что то, что было заявлено, то и реализовано.

Еще один вопрос, который требует разъяснения - этажность наших зданий. Сообщаю Вам, здания построены по проекту. Все конструкции соответствуют тому, что было запроектировано, разработано во всех схемах, разрезах, развертках стен. Высота подвального этажа связана с тем, что глубокие фундаменты. Мы не могли сделать выше фундамент из-за особенностей грунта. Поэтому и образовалось это пространство технического этажа. Но отношения к этажности дома оно не имеет.

Лапшин Ю.Д.

На сегодняшний день, физические объемы по литеру «В» выполнены полностью. Ожидаем выхода откорректированной документации из Экспертизы. Приблизительный срок выхода документации 2 недели. Еще нужно время для получения ЗОС. И далее мы подаем заявку на ввод здания (литера «В») в эксплуатацию. Я обещаю, что в III квартале, без переноса срока сдачи, мы подадим документы на заявку о вводе.

Ответы на вопросы, задаваемые дольщиками:

- 1. Отделка фасада 25 этажа литера В, устранение всех недостатков и получение заключения о соответствии. Когда будет ответ на письмо с вопросами дольщиков, направленное от 27.07.2017г.?**

Ответ Лапшина Ю.Д., Лобановой А.А., Задикяна О.М.

Отделка фасада 25 этажа завершена. Замечания устранены, проектная документация приведена в порядок, документы сдали в экспертизу, заключение о соответствии (ЗОС) будет получено. Письменный ответ на данное письмо будет направлен в ближайшее время.

- 2. Будет ли очередной перенос сроков сдачи литера «В» в эксплуатацию?**

Ответ Лапшина Ю.Д.

Срок сдачи Литера «В» в эксплуатацию - III квартал 2017г.

Ответ Жильцовой И.В.

У вас есть объективные причины переноса сроков сдачи ввода объекта. Закон подразумевает такую возможность, тем более у вас все происходит в пределах действия разрешенного срока строительства. Разрешение на строительство – до 2020 года. Договоры заключены на сдачу объекта в определенный срок. Но в этих пределах застройщик может по объективным причинам перенести срок. Для этого законом предусмотрено заключение Дополнительных соглашений к Договору. При этом есть судебная практика, которая говорит, что если дольщик уклоняется от подписания дополнительного соглашения, то застройщик может обратиться в суд и понудить его подписать. Кроме того, суды признают действия такого дольщика как недобросовестные, несмотря на то, что, казалось бы, его права нарушены.

Что касается ваших вопросов о том, вдруг Администрация не выдаст разрешение, для этого мы и есть. Если будет тормозиться сдача объектов, мы будем обжаловать эти действия в суд.

Ответ Данильченко В.Б.

Мы настроены только на одно, чтобы те сроки, которые вы ожидаете были исполнены. Но если вы не будете помогать, если вы будете оказывать, игнорировать подписание Дополнительных соглашений, то все затянется. Поскольку мы работаем в правовом поле, то, если встанет вопрос о понуждении к подписанию, мы вынуждены будем идти в суд. Но срок от этого будет затягиваться. Мы этого не хотим и честно об этом предупреждаем.

3. Можно ли приступить централизованно к отделкам квартир до ввода здания в эксплуатацию?

Ответ Задикяна О.М., Жильцовой И.В.

Фактически можно разрешить дольщикам делать ремонт до ввода в эксплуатацию, юридически нет! Любой ремонт — это эксплуатация здания, что может привести к задержке сроков сдачи объекта. Слишком большие риски. Застройщик может пойти на этот шаг, но только после получения всей разрешительной документации!

4. Безопасность выхода из лифта в секцию.

Ответ Лапшина Ю.Д., Задикяна О.М.

Проемы остеклены полностью не будут, так как это приведет к нарушению норм пожарной безопасности.

5. Кто будет контролировать процесс проведения отделочных работ дольщиков?

Ответ Лапшина Ю.Д., Лобановой А.А.

Контроль за процессом проведения отделочных работ в квартирах будет осуществлять управляющая компания «Парк Горького».

6. Когда будет получено положительное заключение из Экспертизы и сколько времени нужно для получения ЗОС?

Ответ Лапшина Ю.Д.

Ждем положительного заключения из Экспертизы, далее готовим документы на получение ЗОС, срок рассмотрения документов ЗОС 2 недели. Вопрос о работах, выполненных с браком некорректен. Есть отдельные замечания, которые на данный момент исправлены.

7. Когда будут поданы документы в администрацию?

Ответ Задикина О.М.

На сегодняшний день документы находятся в экспертизе, с которыми плотно работаем, чтобы устранить все замечания. После выхода документации из экспертизы, мы получим ЗОС и подадим заявку в Стройнадзор о вводе здания в эксплуатацию. После проверки Стройнадзора построенного нами здания на соответствие проектной документации, мы обратимся в администрацию за разрешение на ввод здания в эксплуатацию.

8. Почему ушла команда Адвокатского бюро «Домашенко и партнеры»?

Ответ Лобановой А.А.

К сожалению, результаты работы команды Домашенко являются неудовлетворительными. Одним из следствий такой работы является срыв сроков подачи документов на ввод объекта в эксплуатацию. Для ускорения рабочего процесса мы были вынуждены привлечь другую компанию для юридического сопровождения проекта.

9. Просьба назвать фамилию ответственного лица за переговоры с дольщиками по вопросу выплаты компенсаций?

Ответ Лобановой А.А.

По вопросу выплаты компенсаций в индивидуальном порядке и рассмотрению заявлений по неустойке обращаться к куратору стройки Лапшину Ю.Д.

10. Вопрос об утере подписанных дольщиками экземпляров дополнительных соглашений к договорам долевого участия.

Ответ Колобовой О.В.

Впервые дополнительные соглашения о переносе срока ввода в эксплуатацию объекта были представлены для подписания дольщиками в декабре 2016 г., однако из-за смены руководства стройки они были не зарегистрированы. Впоследствии, в марте 2017 г. всем участникам долевого строительства были официально направлены Уведомления ЗАО «Универсал» о переносе срока ввода в эксплуатацию объекта, также аналогичная информация направлена в Госстройнадзор. Отправка каждому из 291 дольщиков в марте 2017 г., подтверждена Госстройнадзором.

11. Вопрос о стоимости коммерческих помещений и сроки начала их продаж.

Ответ Лапшина Ю.Д., Лобанова А.В., Лобановой А.А.

Да данный момент до сдачи ввода в эксплуатацию литеры «В» продажа коммерческих помещений приостановлена. Стоимость за кв.м коммерческих помещений будет изменена. Информация о стоимости будет предоставлена позже.

12. Когда будет открыта продажа гаражных мест?

Ответ Лобанова А.В., Лобановой А.А.

В ближайшее время данный вопрос будет нами рассмотрен, определена стоимость гаражных мест и будет выложена информация о начале продаж.

13. Куда обращаться для подписания дополнительных соглашений к договорам долевого участия?

Ответ Лобановой А.А.

В ближайшее время вся необходимая и информация, и контакты ответственных лиц за подписание дополнительных соглашений будет размещена на сайте. Ответственное должностное лицо в части подписания Договоров участия в долевом строительстве, дополнительных соглашений к ним, а также рассмотрения претензий и индивидуальных обращений участников долевого строительства – начальник юридического отдела ЗАО «Универсал» Колобова Ольга Владимировна моб.тел +7 (918) 605 91 63, юрист ЗАО «Универсал» - Вахромова Виктория Юрьевна моб.тел. +7 (918) 407 83 89 (г.Сочи, Центральный район, ул.Горького, 87, отдел продаж Застройщика – ЗАО «Универсал»).

14. Какой процент выполнения физических работ на литере «А» и на литере «В» и прогнозные сроки сдачи?

Ответ Лапшина Ю.Д.

Физический объем по литеру «Б» выполнен на 70%, по литеру «А» на 60%. До конца 2017 года физические объемы будут выполнены в полном объеме и будем сдавать здания в эксплуатацию, как единых комплекс.

15. Обращение с просьбой, регулярно обновлять информацию на официальном сайте с предоставлением утвержденных графиков производства работ и фото и видео съемки объекта.

Ответ Лобановой А.А.

Вся информация обновляется регулярно и максимально подробно освещает ход всех процессов.

16. Хватит ли денежных средств для завершения всех оставшихся работ на всем комплексе?

Ответ Шарафиевой И.И.

Да, денежных средств хватит для завершения всех оставшихся работ, по всему комплексу. Финансирование строительства жилого комплекса обеспечивается в достаточном объеме в соответствии с графиком.

Директор
ЗАО «Универсал»



А.А. Лобанова

ОТВЕТЫ

на вопросы участников долевого строительства
ЖК «Раз.Два.Три!», полученные ЗАО «Универсал»
в ходе официальной встречи 29.07.2017 г.

1. Коллегия адвокатов Павла Астахова занимается юридическим сопровождением деятельности ЗАО «Универсал», в частности, на данном этапе строительства жилого комплекса, Коллегия адвокатов Павла Астахова обеспечивает правовую поддержку процесса ввода в эксплуатацию всех литеров Жилого комплекса «Раз.Два.Три!». Предоставление договора между ЗАО «Универсал» и Коллегией адвокатов Павла Астахова, не является возможным, поскольку условия названного Договора являются сведениями, составляющими коммерческую тайну и не подлежат разглашению.
2. Между ЗАО «Универсал» и Адвокатским бюро «Домашенко и партнёры» был заключен договор оказания юридических услуг, который в том числе предусматривал объём прав и обязанностей сторон в процессе исполнения своих обязательств в рамках данного договора. Так, ЗАО «Универсал» было наделено правом требовать от Адвокатского бюро «Домашенко и партнёры» выполнение взятых на себя обязательств, в предусмотренный договором срок. Что касается договора на оказание юридических услуг между ЗАО «Универсал» и Коллегией адвокатов Павла Астахова, то он предусматривает объём полномочий и обязательств сторон по договору. В настоящее время, стороны названного договора выполняют взятые на себя обязательства.
3. Процесс сдачи литер «В» находится на заключительной стадии подготовки документации.
А именно, в настоящее время Застройщик формирует пакет документов, необходимых для подачи заявки на ввод объекта в эксплуатацию.
В частности, проектная документация стадии «П» проходит модификацию, так Застройщиком получены Специальные технические условия на инженерные разделы. В настоящее время, Застройщиком сдана проектная документация для прохождения повторной независимой экспертизы.

Примерное время нахождения документации на экспертизе – 2 недели. Далее, ЗАО «Универсал» обращается в Госстройнадзор с заявлением о получении Заключения о соответствии. После чего, ЗАО «Универсал» должно обратиться в Администрацию г.Сочи с заявлением на ввод здания (литера «В») в эксплуатацию.

4. См. п.3.
5. В настоящее время, у ЗАО «Универсал» отсутствуют основания для перенесения срока ввода в эксплуатацию лит. «В» на более длительный период.
6. См. пункты выше.
7. В настоящее время литер «В» имеет полную строительную готовность.
8. ЗАО «Универсал» не несёт ответственности за появление недостоверной информации, распространяемой недобросовестными лицами в сети «Интернет».
9. ЗАО «Универсал» предлагает кондиционеры участникам долевого строительства, в качестве компенсации за перенос срока ввода в эксплуатацию литер «В», после подписания дополнительного соглашения о переносе срока ввода в эксплуатацию.
10. Ответственное должностное лицо в части подписания Договоров участия в долевом строительстве, дополнительных соглашений к ним, **а также рассмотрения претензий и индивидуальных обращений участников долевого строительства** – начальник юридического отдела ЗАО «Универсал» Колобова Ольга Владимировна моб.тел +7 (918) 605 91 63, юрист ЗАО «Универсал» - Вахромова Виктория Юрьевна моб.тел. +7 (918) 407 83 89 (г.Сочи, Центральный район, ул.Горького, 87, отдел продаж Застройщика – ЗАО «Универсал»).
11. В настоящее время, ЗАО «Универсал» не нарушены обязательства перед участниками долевого строительства, с которыми заключены договоры участия в долевом строительстве по литерам «А» и «Б». Возведение указанных объектов выполняется Застройщиком в запланированном графике.

Директор
ЗАО «Универсал»



А.А. Лобанова.