

ПРОТОКОЛ

Рабочего совещания по вопросу строительства многоквартирного жилого дома по ул.Серпуховской (инвестор-ООО «ПКП «Лидер»)

02 июля 2009г.

г. Климовск

Присутствовали:

Глава города Климовска	Патрушев Е.В.
Первый зам. Главы администрации	Калинкин С.А.
И.о.председателя КУМИ	Маргулис Б.И.
Начальник УАиГ	Роменский Ю.Д.
Заместитель начальника УАиГ	Кожемякин А.М.
Консультант УАиГ	Блинова Е.А.
Генеральный директор ООО «ПКП «Лидер»	Магдик Л.Д.
Зам. директора ООО «ПКП «Лидер» по экономике	Афанасьева Н.С.
Временный управляющий ООО «ПКП «Лидер»	Коровин А.А.
Зам. директора ЗАО «ИСУ-3»	Виноградов В.А.
Председатель инициативной группы соинвесторов	Подрезов А.В.
Представители инициативной группы соинвесторов (согласно списку регистрации)	

Слушали:

Магдик Л.Д.: «До 22 июня текущего года на стройплощадке работы велись планомерно. После ухода субподрядной организации ОАО «Профит СК» работы приостановились из-за отсутствия финансирования. Для возобновления строительных работ компания принимает следующие меры:

- прорабатывается возможность получения кредита (В ответ на очередное обращение в Сбербанк последовал отказ ввиду необходимости наличия 100% оформленных договоров долевого участия.)
- направляются коммерческие предложения различным потенциальным инвесторам
- проводятся переговоры с инвесторами по федеральной программе переселения с районов Севера о привлечении средств
- осуществляется поиск инвесторов, готовых выкупить объект».

Афанасьева Н.С. : « Для достройки объекта необходимо 980 млн.руб. Свободных площадей (25 000 кв.м.) достаточно для обеспечения финансирования завершения строительства объекта. Целесообразно привлечение кредитных средств банков, а это возможно только при оформлении правоотношений со всеми соинвесторами на основании договоров долевого участия. Этому препятствует позиция ЗАО «ИСУ-3»».

Коровин А.А.: «25 мая 2009 г. определением Арбитражного суда в отношении ООО «ПКП «Лидер» введено наблюдение. Проводится анализ хозяйственной деятельности и финансового состояния должника. Отчёт по результатам этого анализа будет готов через месяц. Денежных средств на продолжение работ у ООО «ПКП Лидер» нет.».

Виноградов В.А. : «Часть векселей не будет переоформляться на договоры долевого участия из-за нежелания 5 держателей векселей. Считаю, что вексель, как ценная бумага, больше защищает граждан от возможных рисков , чем договоры долевого участия. По названной причине ИСУ-3 не выполнило решения протоколов предыдущих совещаний.».

Маргулис Б.И. : « Задолженность по арендной плате составляет около 11 млн.руб. Администрация обратилась в арбитражный суд с иском о возмещении задолженности, а также о включении в установленном порядке в реестр требований кредиторов».

Блинова Е.А.: «Администрация, в пределах своих полномочий, в защиту субъектов малого бизнеса, обратилась в Мособлдуму с предложением о внесении изменений в Закон Московской области «О регулировании земельных отношений в Московской области», с целью возможного уменьшения арендной платы для организаций, ведущих строительство на территории г.Климовска.

На данное обращение поступил ответ о том, что на уровне субъекта РФ, в рамках антикризисных мер, подготавливается соответствующий законопроект, позволяющий защитить интересы застройщиков в условиях экономического кризиса».

Калинкин С.А.: «Администрация обращалась с ходатайством в ряд банков о предоставлении кредитов для ООО «ПКП Лидер». Но положительных результатов до сих пор нет».

Виноградов В.А. : « ЗАО « ИСУ-3» вложило в строительство около 70 млн.руб. Полагаю, что финансирование со стороны инвесторов, не владеющих ситуацией на объекте, не произойдет, ввиду экономической нецелесообразности проекта, без решения следующих проблем:

- уменьшения обременения со стороны Администрации
- взаимосвязи настоящего проекта с другим проектами, планируемыми к реализации на земельных участках, находящихся в непосредственной близости, на городской территории.
- уменьшения обременения со стороны Минстроя МО.».

Калинкин С.А. : «Сокращение муниципальной доли площадей до минимума является абсолютно неприемлемым для Администрации г.Климовска, поскольку повлечет за собой невозможность исполнения обязательств органа местного самоуправления по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, кроме того, соинвесторов- климовчан в данном инвестиционном проекте менее 5%.

Смежный земельный участок может быть предоставлен только по результатам торгов. Других способов его предоставления для целей жилищного строительства законодательство не предусматривает. Эта процедура Администрацией проводилась в 2008 году. Однако желающих принять участие в аукционе не нашлось. Мы готовы вновь подготовить и провести торги, если будем понимать, что имеются потенциальные желающие на приобретение этого земельного участка. Иначе бюджетные деньги, необходимые для подготовки аукциона, в условиях кризиса будут потрачены впустую.

Вопрос уменьшения обременения со стороны Минстроя МО не входит в компетенцию Администрации города.».

Патрушев Е.В. : «Технические условия выданы в установленном порядке. Все они обусловлены фактическим состоянием городской инфраструктуры, а также необходимостью поддержания надлежащей «жизнедеятельности» сетей инженерно-технического обеспечения».

Подрезов А.В. : «Предлагаю переуступить права Инвестора по Контракту дольщикам.».

Магдик Л.Д. : « Не возражаю против этого. Однако, это необходимо это провести в рамках соответствующих переговоров».

Патрушев Е.В. : «Администрации города принципиально не возражает против уступки прав и считает недопустимым признание банкротом ООО «ПКП Лидер», хотя также является кредитором, «потерпевшей стороной», как и все остальные дольщики. В случае открытия конкурсного производства, кредиторские требования соинвесторов, согласно закону, будут удовлетворяться в порядке третьей очереди. А денежных средств в полном объеме при реализации конкурсной массы может не хватить. Поэтому, в целях защиты интересов граждан-участников долевого строительства, а также взаимовыгодного партнерства, целесообразно прекращение процедуры банкротства и заключение мирового соглашения.».

Калинкин С.А. : « Администрация все свои обязательства по инвестконтракту выполнила. Вопрос о проверке и анализе финансовой состоятельности ООО «ПКП Лидер» в период подготовки инвестконтракта лежит на Минстрое МО (214 – ФЗ)».

Представители инициативной группы: «Существует ли возможность переноса сроков признания должника несостоятельным (банкротом)?».

Коровин А.А. : « Да, это возможно при условии введения в отношении должника финансового оздоровления , либо внешнего управления.».

Подрезов А.В. : «Необходимо предоставление всей информации для дольщиков, так как её отсутствие порождает различные слухи и домыслы.».

Магдик Л.Д. : « Вся информация будет представляться в случае обращения, но только для визуального ознакомления, без выноса из помещений, так как технической возможности ксерокопирования таких объёмов документации не имеется.».

Калинкин С.А. : « Просьба к руководителю инициативной группы своевременно и без искажений представлять всем дольщикам полную информацию о ситуации на объекте, для предотвращения недостаточной осведомленности остальных граждан-участников долевого строительства».

Решили:

1. Администрации г.Климовска совместно с ООО «ПКП Лидер» и представителями инициативной группы проработать вопрос о возможности переуступки прав Инвестора по Контракту участникам долевого строительства.
2. Администрации г.Климовска проработать механизм правовой защиты дольщиков в рамках действующего законодательства.
3. Администрации г.Климовска совместно с ООО «ПКП Лидер» подготовить письмо об уменьшении обременения со стороны Минстроя МО.

Глава города Климовска

Протокол вела



Е.В.Патрушев

Е.А.Блинова