

Утверждаю:
Представитель ООО «Васт дизайн»
по доверенности
№78 АА 6915875 от 25.07.2014
Реестровый номер №Д-1010
_____ Е.А. Морозова

Протокол Общего собрания по вопросам завершения строительства многоквартирного дома в ЖК «Pushkin House»

Санкт-Петербург, ул. Таллинская, дом 11, лит.А, банкетный зал «Лотос», 1 этаж.

От «28» января 2017 года

Начало собрания 12:00
Окончание собрания 14:00

Председатель – Кондрашов А.А.
Секретарь – Золотова М.А.

Присутствовали

Дольщики «Пушкин Хаус» в количестве 21 человек (список прилагается)

На основании обращений участников долевого строительства многоквартирного дома в ЖК «Pushkin House», проведено собрание по вопросам осуществления мероприятий по завершению строительства объекта.

Выступали: от застройщика

Руководитель проекта «Пушкин Хаус» - Плево С.Б;
Представитель подрядчика, представитель «БЛ Девелопмент» - Егоров Ю.В.
Архитектор проекта, Генеральный директор ООО «Ракурс» - Гасанов Т.М.
Директор по правовым вопросам ООО «УК «Хуа-Жэнь Инвест» - Гоголевский С.А.
Директор по развитию проекта – Морозова Е.А.

Повестка дня:

1. Информация о ходе строительства, основные докладчики Плево С.Б., Гасанов Т.М., Тищенко С.И.
2. Экономические показатели проекта, основные докладчики Плево С.Б. Егоров Ю.В. Гасанов Т.М. Гоголевский С.А.
3. Информирование участников долевого строительства об исках отдельных участников долевого строительства предъявленных ООО «Васт Дизайн», в том числе информация о рассмотрении требований Тихоновой Т.В. и возможности заключения мирового соглашения. – Гоголевский С.А.
4. Принятие совместного решения об экономической целесообразности выплаты компенсации в связи с задержкой строительства.
5. Ответы на вопросы участников долевого строительства.

После обсуждения и обмена мнениями приняты следующие решения:

С целью обеспечения соблюдения заявленных сроков завершения строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого комплекса «Pushkin House» (далее объект) между Участниками долевого строительства и застройщиком разработан план мероприятий по ознакомлению Участников долевого строительства с ходом строительных работ.

№пп	Обсуждение и решение вопросов Повестки	Ответственный	Дата
1	<p>Плево С.Б. зачитал доклад о ходе строительства «Все основные договора с подрядчиками подписаны, авансы проплачены. На данный момент идет покрытие кровли. Внутренние коммуникации будут подключены до мая 2017 года. Газовое оборудование проплачено. Все заявки на строительство выполнены и позволяют ввести дом в эксплуатацию в мае 2017 года.»</p> <p><u>Поступил вопрос из зала:</u> «Возможно ли, предоставить более информативный график проведенных работ с указанием финансовых показателей?»</p> <p>В ходе обсуждения вопроса было принято решение, о ежемесячном информировании о ходе строительства путем публикации графиков строительства на сайте объекта «Пушкин Хаус», без финансовых показателей.</p>	Плево С.Б.	01.02.2017
2	<p>Гасанов Т.М. зачитал доклад о экономических показателях проекта: «На реализацию объекта уже затрачено более 427 мил. руб, есть объективные причины для удорожания объекта, это сложное проектирование и строительство с вязанные с получением дополнительных согласований и необходимой документации. Изменение законодательства, связанное с обязательным страхованием договора долевого участия, на данный момент все договора застрахованы за счет Застройщика. что повлекло дополнительные финансовые издержки. Так же за период строительства было несколько повышений курса доллара и евро, что привело к удорожанию строительных материалов. От участников долевого строительства, на реализацию проекта, всего получено около 358 мил. руб, что значительно ниже фактических затрат застройщика. И тем не менее Застройщик готов выполнить все свои обязательства и предлагает следующий выход из ситуации.</p> <p>1) Оптимизировать экономические показатели согласно строительных норм без ухудшения качества объекта. На данный момент финансовые возможности Застройщика позволяют ему ввести дом в эксплуатацию в срок без удорожания объекта.</p> <p>2) Исключить дальнейшее противостояние и скооперировать все усилия на реализацию объекта, а это значит отказаться от судебных притязаний до завершения строительства и прекратить отток средств на судебные издержки, что может привести к долгострою.»</p>	Гасанов Т.М.	01.02.2017
3	<p>Гоголевский С.А. зачитал доклад о правовых обязательствах Застройщика «На данный момент Застройщик прошел, все плановые проверки в гос. Структурах, и полностью отчитался за целевое использование денежных средств дольщиков, в ходе проверок нарушений не выявлено. Как видно из доклада об экономических показателях проекта, на данный момент стоимость реализации объекта значительно выше, чем было получено от дольщиков фактически, из собственных средств Застройщик уже закрыл более 69 мил.руб расходов. Плюс, к тому же, сейчас Застройщик вынужден работать в сложных условиях. Так, например, КИО (Комитет имущественных отношений) изменил коэффициент арендной платы за земельный участок и пересчитал арендную плату за период строительства объекта с 01.04.2015 до окончания строительства, и взыскивает с Застройщика сумму около 21 мил.руб, не смотря на то, что Застройщик имеет обязательства перед дольщиками. 01.02.2017 по данному делу состоится суд, где мы планируем существенно снизить размер требуемой неустойки. Так же в период с июля 2016 по декабрь 2016 пять дольщиков выявили желание получить неустойки по договору, Застройщик и здесь планирует существенно снизить</p>	Гоголевский С.А.	

	суммы выплат, что влечет за собой дополнительные финансовые издержки Застройщика и таким образом препятствует своевременному выполнению его обязательств перед остальными участниками строительства. На данный момент у застройщика есть все ресурсы для того что бы сдать дом в срок, но если обращения в суды примут массовый характер, это вызовет неконтролируемый отток финансового обеспечения от стройки на выполнение исковых требований и таким образом возникнет вероятность переноса срока. Не смотря на все обстоятельства, Застройщик понимает всю свою ответственность перед дольщиками и предлагает финансовую компенсацию в виде отделочных работ по смете индивидуально согласованной с каждым дольщиком.»		
4	<p>Принято решение о компенсации в виде отделочных работ по индивидуально согласованной с каждым дольщиком смете.</p> <p><u>Поступил вопрос из зала:</u> «Для согласования сметы по отделке, нужно понимать какие работы входят в понятие «под чистовую отделку»?»</p> <p>На данный вопрос было принято решение о размещении информации по раскрытию данного понятия на сайте «Пушкин Хаус» до 01.02.2017</p>	Гоголевский С.А., Морозова Е.А., Плево С.Б., Золотова М.А.	01.02.2017
5	<p>1) Вопрос из зала: «Относятся ли «нежилые помещения» к местам общего пользования? И как будет реализовываться на них право?» Ответ: « «Нежилые помещения» - «кладовки» к местам общего пользования не относятся. И право на нежилое помещение передается путем купли-продажи.»</p> <p>2) Вопрос из зала: «Сколько парковочных мест по проекту на данном объекте?» Ответ: «В пределах границ придомовой территории 46 парковочных мест.»</p> <p>3) Вопрос из зала: «Кто будет управлять домом до образования ТСЖ?» Ответ: «Наша управляющая компания»</p> <p>4) Вопрос из зала: «Сколько стоит кв. м. отделки у нашей компании?» Ответ: «Стоимость отделки будет согласовывается индивидуально с каждым дольщиком»</p> <p>5) Вопрос из зала: «Как будет проходить согласование сметы и выплата компенсаций?» Ответ: «Для согласования сметы нужно выслать ваше предложение по отделке в виде заявления на электронную почту отдела сервиса bolotova1902@mail.ru, либо связаться с менеджером по работе с клиентами по телефону 8-981-891-56-48»</p>	<p>Гасанов Т.М.</p> <p>Гасанов Т.М.</p> <p>Морозова Е.А.</p> <p>Морозова Е.А.</p> <p>Золотова М.А.</p>	

Председатель собрания



/Кондрашов А.А./

Секретарь собрания



/Золотова М.А./