



С.Г.Митин

«15» 06 2011 г.

ПРОТОКОЛ

совещания рабочей группы по проблемным вопросам исполнения автономной некоммерческой организацией «Новгородский центр стандартизации, метрологии и сертификации – Новотест» (АНО «НЦСМ-Новотест») договоров участия в долевом строительстве жилья

Великий Новгород

15 июня 2011 года

Председательствовал:

Алексеев В.Г. – председатель комитета строительства и дорожного хозяйства Новгородской области

Присутствовали:

Генеральный директор АНО "НЦСМ-Новотест" Хаймин А.А.;

Генеральный директор ЗАО «Деловой партнер» Горохов Ю.В.;

Генеральный директор ЗАО «Проектстрой» и ООО «Новострой» Давтян А.А.;
от инициативной группы дольщиков – Ершова И.И.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

Обсуждение ситуации по завершению строительством четырех жилых домов АНО «НЦСМ-Новотест» в д. Григорово Новгородского района и исполнения обязательств АНО "НЦСМ-Новотест" по договорам долевого участия в долевом строительстве.

СЛУШАЛИ:

1. Председатель комитета строительства и дорожного хозяйства Новгородской области Алексеев В.Г. проинформировал о ситуации со строительством 4 (четырёх) жилых домов АНО "НЦСМ-Новотест".

2. Генеральный директор АНО "НЦСМ-Новотест" А.А.Хаймин проинформировал

- о проведенной работе с дольщиками по площадке д.Григорово Новгородского района;
- о ситуации, сложившейся с исполнением АНО "НЦСМ-Новотест" обязательств застройщика по договорам долевого участия в долевом строительстве.

Доложил, что во исполнение решений рабочей группы АНО "НЦСМ-Новотест" и встреч Губернатора Новгородской области с дольщиками от 07.04.2011г.:

- внесены изменения в проектную декларацию АНО "НЦСМ-Новотест" на строительство 156-квартирного жилого дома (позиция 13) в д. Григорово

Новгородского района Новгородской области в части расположения объекта незавершенного строительства на земельных участках;

- сформированы и зарегистрированы в собственность АНО "НЦСМ-Новотест" объекты незавершенного строительства поз.10, 11, 12 и 13;
- получены 346 из 347 согласий дольщиков на проведение межевания земельных участков и формирование отдельных земельных участков под каждым домом;
- в Администрацию Новгородского района направлено письмо АНО "НЦСМ-Новотест" с просьбой о выкупе земельного участка с кадастровым номером 53:11:0500103:0676, переданного в аренду АНО "НЦСМ-Новотест" в соответствии с договором аренды № 45/1 от 22 августа 2005 года и дополнительным соглашением № 1 от 10 августа 2006 года к указанному договору аренды. После получения 100% согласия всех дольщиков, заключивших договора на строительство жилых помещений в д.Григорово, договор купли-продажи земельного участка будет заключен;
- Обратил внимание на то, что УФСКН России по Новгородской области не дает согласия на смену застройщика дома поз.13 в д. Григорово, поскольку договор долевого участия заключен между ним и АНО "НЦСМ-Новотест" в соответствии с Федеральным законом № 94-ФЗ от 21 июля 2005г.

В настоящее время АНО "НЦСМ-Новотест" имеет неисполненные обязательства по четырем договорам долевого участия в долевом строительстве, заключенным с Управлением Судебного департамента в Новгородской области и с УФСКН России по Новгородской области в соответствии с Федеральным законом № 94-ФЗ от 21 июля 2005г.

По договору долевого участия в долевом строительстве, заключенному с Новгородским областным судом на квартиру в доме поз.1 по ул. Нехинская, обязательства АНО "НЦСМ-Новотест" как застройщика полностью исполнены путем подписания трехстороннего дополнительного соглашения к договору долевого участия в долевом строительстве между АНО "НЦСМ-Новотест", ООО «Новострой» и Новгородским областным судом.

Исполнение обязательств застройщика по договору долевого участия в долевом строительстве, заключенному с УФСКН России по Новгородской области, путем смены застройщика невозможно в силу ст. 9 Федерального закона № 94-ФЗ от 21 июля 2005 г.

3. Генеральный директор ЗАО «Деловой партнер» Горохов Ю.В проинформировал о том, что в связи с невозможностью изменения стороны договора (смены застройщика), заключенного АНО "НЦСМ-Новотест" с УФСКН России по Новгородской области, но с учетом изменений внесённых Федеральным законом от 27.04.2011 г. в ч.6.7 ст.9 Федерального закона №94-ФЗ от 21.07.2005г., ЗАО «Деловой партнер» предлагает выделить УФСКН России по Новгородской области однокомнатную квартиру №149 в введенном в эксплуатацию жилом доме по ул.Маловишерская взамен квартиры в доме поз.13 д.Григорово по договору между АНО "НЦСМ-Новотест" и УФСКН России по Новгородской области.

4. Генеральный директор АНО "НЦСМ-Новотест" А.А.Хаймин доложил о возможном механизме решения вопроса о замене предмета договора

(квартиры) с УФСКН России по Новгородской области на другую квартиру с улучшенными сравнительными характеристиками, для чего:

- ЗАО «Деловой партнер» передает АНО "НЦСМ-Новотест" однокомнатную квартиру №149 в доме по ул.Маловишерская по договору уступки прав требований;
- АНО "НЦСМ-Новотест" заключает с ЗАО «Деловой партнер» договор участия в долевом строительстве на двухкомнатную квартиру №121 в 156-квартирном жилом доме поз.13 на генплане;
- между АНО "НЦСМ-Новотест" и ЗАО «Деловой партнер» по указанным договорам производится зачет взаимных требований;
- после регистрации права собственности АНО "НЦСМ-Новотест" заключает с УФСКН России по Новгородской области дополнительное соглашение к договору долевого участия и передает квартиру по передаточному акту;
- после регистрации УФСКН России по Новгородской области права собственности условия госконтракта будут исполнены, и с поз. 13 снимается обременение правами УФСКН России по Новгородской области как дольщика.

5. Генеральный директор АНО "НЦСМ-Новотест" А.А.Хаймин проинформировал о необходимости подписания документа, выражающего согласие УФСКН России по Новгородской области на формирование земельных участков.

Все юридические действия, включая обязательную государственную регистрацию договоров, могут занять 1-2 месяца, следовательно, в срок до 18 июня 2011г. необходимо получение согласия УФСКН России по Новгородской области на межевание и формирование земельных участков.

6. Ершова И.И. выступила от имени участников долевого строительства в д. Григорово с просьбой об обращении Администрации Новгородской области к начальнику УФСКН России по Новгородской области об устранении препятствий для государственной регистрации договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 53:11:0500103:0676 путем подписания УФСКН России по Новгородской области согласия на межевание и формирование земельных участков.

РЕШИЛИ:

1. Принять к сведению предложенный ЗАО «Деловой партнер», АНО "НЦСМ-Новотест" вариант решения вопроса с УФСКН России по Новгородской области путем передачи УФСКН России по Новгородской области квартиры посредством проведения всех вышеуказанных сделок между АНО "НЦСМ-Новотест", и ЗАО «Деловой партнер», а именно:

- заключить договор уступки прав требований на однокомнатную квартиру №149 в доме по ул.Маловишерская между ЗАО «Деловой партнер» и АНО "НЦСМ-Новотест";
- заключить договор участия в долевом строительстве на двухкомнатную квартиру №121 в 156-квартирном жилом доме (поз. 13 на генплане) между АНО "НЦСМ-Новотест" и ЗАО «Деловой партнер»;
- провести между АНО "НЦСМ-Новотест" и ЗАО «Деловой партнер» по указанным договорам зачет взаимных требований;

- заклучить дополнительное соглашение к договору долевого участия о замене предмета договора между АНО "НЦСМ-Новотест" и УФСКН России по Новгородской области и АНО "НЦСМ-Новотест" и передать УФСКН России по Новгородской области по передаточному акту квартиру №149 по ул.Маловишерская.
2. Алексееву В.Г. проинформировать УФСКН России по Новгородской области о намерениях АНО "НЦСМ-Новотест" и ЗАО «Деловой партнер» согласовать проекты договора цессии, передаточного акта и договора долевого участия в срок до 20.06.2011 г.
 3. Рекомендовать УФСКН России по Новгородской области согласовать проект дополнительного соглашения к договору долевого участия о замене предмета договора в срок до 30.06.2011 г.
 4. Предложить АНО "НЦСМ-Новотест" и ЗАО «Деловой партнер» подать документы на государственную регистрацию договора цессии и договора долевого участия, после чего оформить собственность АНО "НЦСМ-Новотест" на квартиру по ул.Маловишерская и передать ее УФСКН России по Новгородской области по передаточному акту.
 5. Предложить Управлению Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Новгородской области максимально ускорить работу в отношении государственной регистрации договоров, заключаемых между АНО «НЦСМ-Новотест», ЗАО «Деловой партнер» и УФСКН России по Новгородской области.
 6. Поручить Алексееву В.Г. направить начальнику Управления федеральной службы Российской Федерации по контролю за оборотом наркотиков по Новгородской области Широкову Г.Г. данный протокол, АНО «НЦСМ-Новотест» - проект документа (для подписания), выражающий согласие УФСКН России по Новгородской области на формирование земельных участков до 17 июня 2011 г.
 7. Поручить Алексееву В.Г. направить данный протокол в адрес руководителя рабочей группы по защите прав вкладчиков и дольщиков А.Е.Хинштейна и заместителя Директора Федеральной службы Российской Федерации по контролю за оборотом наркотиков М.Ю.Кийко до 17 июня 2011 года.
 8. Рекомендовать Управлению Судебного департамента Новгородской области рассмотреть возможность подписания проектов дополнительных соглашений к договорам долевого участия в долевом строительстве по образцу зарегистрированного дополнительного соглашения, заключенного с Новгородским областным судом.

Председатель комитета строительства
и дорожного хозяйства Новгородской области


В.Г.Алексеев