

12.05.2023

05-03-1072/2023

ПРОТОКОЛ
заседания комиссии по вопросам поддержки пострадавших
граждан-участников долевого строительства многоквартирных домов
в Ленинградской области

г. Санкт-Петербург,
Суворовский пр., 67, зал 401

12 апреля 2023 года

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ:
председатель комитета государственного строительного надзора и
государственной экспертизы Ленинградской области
СЕМЧАНКОВ Андрей Васильевич

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

1.	ЛЕБЕДЕВ Андрей Ярославович	Председатель постоянной комиссии по строительству, транспорту, связи и дорожному хозяйству, депутат Законодательного собрания Ленинградской области
2.	ПАСЬКО Алексей Константинович	Заместитель председателя комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области
3.	ЯКОВЛЕВА Ирина Сергеевна	Старший следователь 6 отдела Следственной части по расследованию организованной преступной деятельности Главного следственного управления Главного управления МВД России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, майор юстиции
4.	ШЕВЦОВ Владимир Николаевич	Старший следователь по ОВД 6 отдела Следственной части по расследованию организованной преступной деятельности Главного следственного управления Главного управления МВД России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, подполковник юстиции
5.	СТУКАН Елена Вадимовна	Заместитель руководителя контрольно-следственного отдела Следственного управления Следственного комитета Российской Федерации по Ленинградской области

6.	ЕГРОРОВ Максим Анатольевич	Начальник управления по надзору за исполнением федерального законодательства Прокуратуры Ленинградской области
7.	РЕНДАКОВА Ксения Анатольевна	Начальник отдела по надзору за исполнением законодательства в сфере экономики и экологии управления по надзору за исполнением федерального законодательства прокуратуры Ленинградской области
8.	ЧХОТУА Вахтанг Отарович	Прокурор отдела по надзору за исполнением законодательства в сфере экономики и экологии управления по надзору за исполнением федерального законодательства прокуратуры Ленинградской области
9.	ЕРШОВА Светлана Николаевна	Начальник отдела регистрации долевого участия в строительстве, регистрации недвижимости в электронном виде Управления Росреестра по Ленинградской области
10.	ОРЛОВА Ольга Стефановна	Главный специалист – эксперт отдела правового обеспечения и контроля (надзора) в сфере саморегулируемых организаций Управления Росреестра по Ленинградской области
11.	ДЕМЕНТЬЕВА Елена Андреевна	Начальник отдела по работе с обращениями пострадавших участников долевого строительства государственного казённого учреждения Ленинградской области «Управление долевого строительства Ленинградской области»
12.	ЦИОСЬ Оксана Анатольевна	Ведущий специалист государственного казённого учреждения Ленинградской области «Управление долевого строительства Ленинградской области»
13.	НЕФЕДОВА Анна Геннадьевна	Начальник отдела защиты прав потребителей Управления Роспотребнадзора по Ленинградской области
14.	САВЕНОК Инна Николаевна	Главный специалист сектора реализации приоритетных национальных проектов комитета по строительству Ленинградской области
15.	ВОЛХОНСКАЯ Ирина Анатольевна	Главный специалист сектора по взаимодействию с органами военного управления, органами юстиции и судебными органами комитета правопорядка и безопасности Ленинградской области

16.	МЕДВЕДЕВ Владимир Петрович	Ведущий специалист отдела комплексной экспертизы государственного казенного учреждение Ленинградской области «Государственный экспертный институт регионального законодательства»
17.	МИХАЙЛОВ Валерий Михайлович	Заместитель начальника департамента отраслевого финансирования – начальник отдела бюджетных инвестиций, финансирования жилищных программ и дорожного хозяйства комитета финансов Ленинградской области
18.	КАРЕТКИН Николай Юрьевич	Заместитель главы администрации по экономике, градостроительству и имущественным вопросам муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области
19.	ШИПУНОВА Людмила Сергеевна	Заместитель начальника управления государственных программ администрации Администрация муниципального образования «Ломоносовский муниципальный район» Ленинградской области
20.	ИЛЬИН Андрей Николаевич	Директор МУП «Романовский водоканал» Администрация муниципального образования «Романовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области
21.	АНДРЕЕВА Светлана Владимировна	Глава администрации муниципального образования «Виллозское городское поселение» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области
22.	САДОВИНА Татьяна Константиновна	Представитель конкурсного управляющего ООО «А-Лекс»
23.	ПАВЛОВ Владимир Георгиевич	Руководитель службы заказчика по городу Санкт-Петербургу и Ленинградской области ГК «А101»
24.	ЛОКОТЬ Денис Игоревич	Генеральный директор АНО «Дирекция КРТ Ленинградской области»
25.	НОВИКОВА Любовь Сергеевна	
26.	МУХАМАТНУРОВ Ринат Маратович	

27.	ГЕТЦ Роман Николаевич	Участники строительства ЖК «Янинский каскад - 5»
28.	ВАРТИАЙНЕН Наталья Андреевна	
29.	ВОЛКОВ Павел Юрьевич	
30.	ЦЫГАНКОВА Александра Сергеевна	
31.	ПОРУЧИКОВ Владимир Иванович	Генеральный директор ООО «Ленинградская Областная Строительная Компания №1»
32.	ЛАЗАРЕВ Юрий Николаевич	Участники строительства ЖК «Оранж»
33.	КОРОЛЕВ Антон Юрьевич	
34.	ОДЕРОВА Марина Павловна	
35.	ЧЕРКАСОВА Ольга Валерьевна	
36.	НЕНАШЕВ Дмитрий Петрович	
37.	ТРУНОВА Лариса Александровна	
38.	СЕМЕНИХИН Виталий Васильевич	
39.	ДАНЧЕНКО Анна Ивановна	
40.	ЗОРИН Сергей Олегович	Представитель ООО «Стоун»
41.	СМИРНОВ Алексей Владимирович	Представитель ООО «Стоун»
42.	БАШАНОВА Мария Вячеславовна	Представитель ООО «Стоун»

43.	ГРОМОВ Андрей Николаевич	Конкурсный управляющий ЖСК «Румболово-Сити»
44.	ВОРОНОВА Татьяна Михайловна	Участники строительства ЖК «Румболово-Сити»
45.	КЛЕВЕРОВ Дмитрий Сергеевич	
46.	ВАСИЛЬЕВА Татьяна Васильевна	
47.	БЕЛОВА Маргарита Витальевна	
48.	КАЗАКОВА Вероника Алексеевна	Директор по развитию ООО «МАВИС»
49.	ЯНЦ Глеб Владимирович	Представитель конкурсных управляющих ООО «ЛенСпецСтрой» и ООО «ЛенОблСтрой»
50.	КОПЫЛОВА Светлана Владимировна	Участники строительства ЖК «Фотограф»
51.	ГОЛУБЕВ Артур Викторович	
52.	МОКИН Денис Константинович	
53.	РЫЖОВА Елена Александровна	
54.	ЗВОНКОВ Александр Александрович (Представитель Андреев Сергей Анатольевич, Андреев Евгений Сергеевич	
55.	ДМИТРИЕВ Алексей Николаевич	Генеральный директор «О2 Девелопмент», полномочный представитель ООО «Романтика»
56.	ВЕДЕНЕЕВ Евгений Юрьевич	Генеральный директор генподрядной организации ООО «Управление строительством»

57.	КУДРИНА Ольга Викторовна	Генеральный директор проектного бюро ООО «ПКБ Системы»
58.	НОВИКОВ Владислав Михайлович (по доверенности за Ларсен Тину Эрнестовну)	Участники строительства ЖК «Ромашки» (корпус 3)
59.	ЛИТЕЕВ Станислав Валерьевич	
60.	ПЮННИНЕН Роман Александрович	
61.	ИДРИСОВ Руслан Рафаэлевич	
62.	ИДРИСОВА Анна Александровна	
63.	ГЕРАСИМОВА Елена Алексеевна	Участники строительства ЖК «Ромашки» (корпус 4.1)
64.	ФЕДОРОВА Надежда Евгеньевна	
65.	АНТОНОВА Алена Игоревна	
66.	СЛОНЧАК Валерия Игоревна	Конкурсный управляющий ООО «Стройлес»
67.	МАКАРОВ Игорь Степанович	Управляющий директор по девелопменту Бизнес- Юнит «Самолет Страна»
68.	ЛОМАКИН Виталий Павлович	Руководитель проектов Бизнес-Юнит «Самолет Страна»
69.	ЕНГИБАРОВ Георгий Гарриевич	Участники строительства ЖК «Петровская мельница»
70.	БОРИСОВА Ксения Вячеславовна	
71.	РЫБИНСКАЯ Марина Викторовна	

72.	ЧАУРОВ Александр Владимирович	
73.	ЛАПКИНА Анна Сергеевна	

**1. О завершении строительства ЖК «Янинский каскад - 5»,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район,
Янино-1, ул. 7-я линия, участок 1, застройщик - ООО «А-Лекс».**

Выступили: А.В. Семчанков, А.К. Пасько, Д.И. Локоть, В.Г. Павлов, Т.К. Садовина, участники строительства жилого комплекса «Янинский каскад - 5».

Решили:

1.1. Принять к сведению информацию о том, что конкурсный управляющий ООО «А-Лекс» А.А. Лепиев не принимает личное участие в заседаниях временных рабочих групп (штабов) и других мероприятий, проводимых органами исполнительной власти для участников строительства (участвует представитель).

1.2. Приняли к сведению информацию А.К. Пасько о том, что в целях восстановления прав граждан – участников строительства ЖК «Янинский каскад - 5» подготовлен проект соглашения с инвестором. Указанный проект находится на согласовании сторон и профильных комитетов Администрации Ленинградской области. Реализация проекта планируется при участии АНО «Дирекция комплексного развития территорий Ленинградской области».

1.3. Приняли к сведению информацию В.Г. Павлова о том, что ГК «А 101» подтверждает свое намерение завершить строительство объекта.

1.4. Принять к сведению информацию Т.К. Садовиной о том, что конкурсным управляющим ООО «А-Лекс» начата передача документации по объекту инвестору, а также о том, что сторонам необходимо подписать соглашение о конфиденциальности.

1.5. Принять к сведению информацию Р.Н. Гетц о том, что участниками строительства направлены жалобы в отношении конкурсного управляющего ООО «А-Лекс», также о том, что участники строительства просят рассмотреть вопрос о смене конкурсного управляющего в случае дальнейшей неявки на официальные мероприятия или при отсутствии взаимодействия с инвестором.

1.6. Конкурсному управляющему ООО «А-Лекс» завершить передачу документации по объекту инвестору.

Срок: до 24.04.2023

Ответственный: А.А. Лепиев

1.7. Комитету государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области и ГКУ ЛО «Управление долевого строительства Ленинградской области» обеспечить взаимодействие сторон при работе над проектом соглашения с ГК «А 101» (при необходимости организовать рабочие встречи, совещания).

Срок: оперативно, до подписания

Ответственный: А.К. Пасько, О.В. Долгова.

2. О завершении строительства ЖК «Оранж», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Романовское сельское поселение, поселок Романовка, дом 33, застройщик - ООО «Ленинградская Областная Строительная Компания №1» (ООО «ЛОСК-1»).

Выступили: А.В. Семчанков, А.К. Пасько, В.И. Поручиков, А.Н. Ильин, участники строительства ЖК «Оранж».

Решили:

2.1. Принять к сведению информацию В.И. Поручикова о состоянии дел на строительной площадке объекта:

– застройщиком заключён договор об осуществлении технологического присоединения к сетям теплоснабжения с МУП «Романовский водоканал»; теплоснабжение объекта в зимний период осуществлялось по временной схеме;

– застройщиком заключён договор с ПАО «Россети Ленэнерго» об осуществлении технологического присоединения объекта к электрическим сетям; оплата произведена не в полном объеме;

– отсутствуют договоры об осуществлении технологического присоединения к сетям водоснабжения и водоотведения. Застройщиком не завершены работы по строительству внеплощадочных сетей водоснабжения и водоотведения;

– застройщиком произведена оплата лифтового оборудования (находится на ответственном хранении у поставщика);

– застройщиком не выполнены работы по благоустройству

– отсутствуют квартирные двери.

2.2. Принять к сведению информацию А.Н. Ильина о том, что в соответствии с техническими условиями, выданными ООО «ЛОСК 1» МУП «Романовский водоканал» в 2021 году, точки подключения объекта к сетям водоснабжения и водоотведения перенесены на расстояние около 700 м от границы земельного участка в связи с увеличением объемов.

2.3. Принять к сведению информацию А.К. Пасько о том, что в целях восстановления прав граждан – участников строительства ЖК «Оранж» Правительством осуществляются мероприятия по поиску инвестора. Реализация проекта планируется при участии АНО «Дирекция комплексного развития территорий Ленинградской области».

2.4. ООО «ЛОСК-1» представить в АНО «Дирекция комплексного развития ЛО» (копия - в комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области) проектную документацию стадии «П» и «РД» по объекту, исполнительную документацию, договоры технологического присоединения и подтверждение оплаты по договорам.

Срок: до 14.04.2023

Ответственный: В.И. Поручиков

2.5. АНО «Дирекция комплексного развития территорий Ленинградской области» обеспечить проведение визуального осмотра объекта для определения объемов работ.

Срок: до 21.04.2023

Ответственный: Д.И. Локоть

2.6. Комитету государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области и ГКУ ЛО «Управление долевого строительства Ленинградской области» обеспечить взаимодействие сторон при работе над проектом соглашения (при необходимости организовать рабочие встречи, совещания).

Срок: оперативно, до подписания

Ответственный: А.К. Пасько, О.В. Долгова.

3. О завершении строительства ЖК «Румболово-Сити», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, район Магнитной станции, участок «Прищегловский», застройщик – ЖСК «Румболово-

Сити», инвестор - ООО «СТОУН».

Выступили: А.В. Семчанков, А.К. Пасько, С.О. Зорин, М.В. Башанова, А.Н. Громов, участники строительства ЖК «Румболово-Сити».

Решили:**3.1.** Принять к сведению информацию С.О. Зорина о ходе строительства:

- на доме 3 строительные-монтажные работы завершены, на домах 4 и 5 осуществляются работы по армированию, бетонированию несущей конструкции здания. Подписано дополнительное соглашение о корректировке технических условий с АО «Газпром газораспределение Ленинградская область», инвестором осуществлена предоплата. Для нужд теплоснабжения ЖК «Румболово-Сити» ООО «Стоун» заключён договор с подрядной организацией на выполнение комплекса работ по строительству наружного газопровода, а также поставку блочно-модульной автоматизированной водогрейной котельной мощностью 1,46 МВт и выполнение комплекса работ по проектированию и строительству указанной котельной. Получены обновленные технические условия на подключение объектов ЖК «Румболово-Сити» к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения с оптимизацией точек подключения и переносом их на границу земельного участка ЖК «Румболово-Сити» от гарантирующего поставщика ОАО «ВТ-Сети». Также ведутся переговоры МП «ВПЭС» о сроках выполнения мероприятий по подключению объекта к электрическим сетям.

3.2. Принять к сведению информацию М.А. Башановой о планировках квартир, расположенных на третьих этажах домов 4 и 5: согласно разрешению на строительство и проектной документации, размещенным на сайте нашдом.рф корпуса 4 и 5 – трехэтажные с предусмотренными антресолями. По действующему законодательству размер антресоли не может превышать более 40% от площади 1 уровня помещения. В ином случае, данный уровень будет рассматриваться как дополнительный этаж, что не соответствует разрешению на строительство.

3.3. Рекомендовать конкурсному управляющему ЖСК «Румболово-Сити» дать пояснения о возможности удовлетворения требований граждан в случае уменьшения площади квартир, расположенных на 3 этажах, и невозможности передачи квартир пайщикам в соответствии с договорами паевого взноса, в соответствии с положениями Федерального закона РФ от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Срок: до 15.05.2023

Ответственный: А.Н. Громов

3.4. Комитету государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области и ГКУ ЛО «Управление долевого строительства Ленинградской области» организовать совещание по вопросу подключения объекта к электрическим сетям с участием МП «ВПЭС».

Срок: до 28.04.2023

Ответственный: А.К. Пасько, О.В. Долгова

4. О завершении строительства ЖК «Фотограф» (ранее - «Ленинградская перспектива»), расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», застройщик – ООО «МАВИС-СТРОЙ» (ранее - ООО «ЛенСпецСтрой» и ООО «ЛенОблСтрой»).

Выступили: А.В. Семчанков, А.К. Пасько, В.А. Казакова, участники строительства ЖК «Фотограф».

Решили

4.1. Принять к сведению информацию А.К. Пасько и В.А. Казаковой о том, что 06.08.2021 между Правительством Ленинградской области и ООО «МАВИС-СТРОЙ» подписано соглашение о взаимодействии при завершении строительства ЖК «Ленинградская перспектива». 31.05.2022 комитетом внесены изменения в РНС в части наименования застройщика на ООО «МАВИС-СТРОЙ».

ООО «МАВИС-СТРОЙ» принято решение о заключении с участниками строительства дополнительных соглашений, в которых будет отражен актуальный срок ввода объекта в эксплуатацию, о чем застройщик уведомил на странице в социальной сети ВКонтакте: <https://vk.com/lenperspectiva>. Регистрация дополнительных соглашений в органах Росреестра ЛО будет проводиться через сервис Электронной регистрации, который позволяет участникам строительства оформить сделку без посещения Росреестра или МФЦ.

Также в настоящее время в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области рассматриваются заявления ООО «МАВИС-СТРОЙ» о признании отсутствующими зарегистрированных обременений прав участников

строительства в отношении около 170 договоров долевого участия (требования отсутствуют в реестре).

4.2. Рекомендовать участникам строительства ЖК «Фотограф» заключать дополнительные соглашения ООО «МАВИС-СТРОЙ».

Срок: срочно

Ответственный: участники строительства ЖК «Фотограф».

5. О завершении строительства корпусов 3 и 4.1 ЖК «Ромашки», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Муринское городское поселение, земли САОЗТ «Ручьи», застройщик - ООО «Романтика».

Выступили: А.В. Семчанков, А.К. Пасько, А.Н. Дмитриев, участники строительства ЖК «Ромашки».

Решили:

5.1. Принять к сведению информацию А.В. Семчанкова о том, что с 21.03.2023 по 03.04.2023 комитетом проведена итоговая проверка 3 корпуса ЖК «Ромашки», в ходе проверки выявлено, что строительство объекта не завершено выданы замечания. Планируемая дата повторной итоговой проверки 25.04.2023. Строительство корпуса 4 фактически не осуществляется.

5.2. Принять к сведению информацию А.Н. Дмитриева о том, что для получения проектного финансирования строительства корпуса 4 ООО «Романтика» получены индикативные условия кредитования банка, в числе которых – завершение строительства и ввод в эксплуатацию корпуса 3 ЖК «Ромашки».

5.3 Принять к сведению информацию инициативной группы участников строительства о расхождении площадей в договорах долевого участия и опубликованной застройщиком проектной декларацией (выявлено уменьшение площадей).

5.4. Принять к сведению информацию А.Н. Дмитриева и Е. Ю. Веденеева о том, застройщик перед вводом объекта в эксплуатацию обязан организовать обмер Объекта. Если в результате обмера, фактическая общая площадь Квартиры превысит общую площадь Квартиры, указанную в договорах долевого участия более чем на 1

кв. м., цена Договора увеличивается на сумму, пропорциональную расчетной цене одного квадратного метра. Участник долевого производит доплату соответствующей суммы. Если в результате обмера фактическая общая площадь Квартиры окажется меньше общей площади Квартиры, указанной в договорах долевого участия более чем на 1 кв. м., цена Договора уменьшается на сумму, пропорциональную расчетной цене одного квадратного метра.

5.5. ООО «Романтика» увеличить темпы строительства корпуса 3 и обеспечить готовность объекта к проведению итоговой проверки.

Срок: до 25.04.2023

Ответственный: А.Н. Дмитриев, Е.Ю. Веденеев.

5.6. ООО «Романтика» организовать регулярное посещение строительной площадки объекта инициативной группой участников строительства.

Срок: до 28.05.2023, далее – ежемесячно

Ответственный: А.Н. Дмитриев.

6. О завершении строительства блоков Д-2.1 и Д-2.2 ЖК «Петровская мельница», расположенного по адресу: Ломоносовский район, Виллозское городское поселение, застройщик - ООО «Стройлес», инвестор - ООО «Специализированный застройщик «Самолет-Лаврики».

Выступили: А.В. Семчанков, А.К. Пасько, В.П. Ломакин, В.И. Слончак, участники строительства ЖК «Петровская мельница».

Решили:

6.1. Принять к сведению информацию А.К. Пасько о том, что 14.09.2022 Правительством Ленинградской области с ООО «Специализированный застройщик «Самолет-Лаврики» заключено соглашение о взаимодействии при завершении строительства Блока Д-2.1 и Блока Д-2.2 ООО «Специализированный застройщик «Самолет-Лаврики» проведено обследование объектов и уточнена сметная стоимость завершения строительства. По результатам технического обследования инвестором выявлена необходимость внесения изменений в действующее разрешение на строительство в части деления на этапы в связи с лимитом финансирования или корректировки условий соглашения от 14.09.2022. В настоящее время инвестором проводятся мероприятия по внесению изменений в разрешение на строительство в

части деления на этапы.

6.2. Принять к сведению информацию В.П. Ломакина о планируемых сроках мероприятий в отношении блока Д.2.1.:

- закупка оборудования - до 15 мая 2023 года
- начало монтажных работ - до 31 мая 2023 года
- завершение монтажных работ - до 31 июля 2023 года
- пуско-наладочные работы - до 30 августа 2023 года
- пуск газа - сентябрь 2023 года

6.3. Комитету государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области и ГКУ ЛО «Управление долевого строительства Ленинградской области» обеспечить взаимодействие сторон при работе над проектом дополнительного соглашения в целях покрытия дефицита бюджета на достройку Блока-Д 2.2.

Срок: оперативно, до подписания.

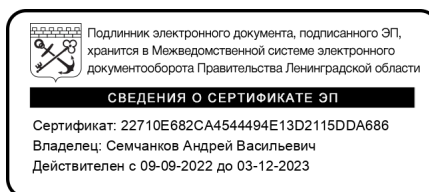
Ответственный: А.К. Пасько, О.В. Долгова.

6.4. Комитету государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области и ГКУ ЛО «Управление долевого строительства Ленинградской области» организовать совещание по вопросу завершения строительства объекта.

Срок: до 21.04.2023

Ответственный: А.К. Пасько, О.В. Долгова.

Председатель комитета
государственного строительного надзора
и государственной экспертизы
Ленинградской области



А.В. Семчанков