

ДОРОЖНАЯ КАРТА

ПЛАН мероприятий «Дорожная Карта» переходного периода
в реализации проекта строительства жилых многоквартирных домов
на земельном участке с кадастровым номером 50:23:0110224:78,
расположенном в Раменском районе, городское поселение Раменское, Московская область.

Цель «Дорожной Карты»: целью реализации настоящего плана является координация взаимодействия между Администрацией Раменского муниципального района МО, Инициативной группой дольщиков и Инвестора-Застройщика, для формирования юридически и финансово устойчивой на всех этапах реализации условий Инвестиционного соглашения от 09.11.2016 г., внесенного в реестр соглашений Минстроя МО 23.12.2016 за №86с/23-16, при участии инициативной группы дольщиков и содействии Администрации Раменского муниципального района МО.

Результаты: Приведение взаимоотношения участников проекта (инвестора-застройщика и граждан участников долевого строительства) в соответствие с требованиями действующего законодательства. Исключение из проекта юридического лица ОАО «Земли москвии» в связи с несоответствием требованиям законодательства и целям проекта. Создание юридических взаимоотношений в соответствии с требованиями Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ с учетом поправок вступивших в действие с 01.01.2017 года. Формирование единой документальной формы взаимоотношений участников долевого строительства и застройщика в соответствии с действующим законодательством, что позволит защитить интересы добросовестных граждан и минимизировать риски противоправных действий, а так же даст возможность сделать проект прогнозируемым и финансово устойчивым на весь период его реализации.

План реализации переходного периода по проекту ЖК «БЕРЕЗОВАЯ РОЩА»

В целях, защиты интересов граждан участников долевого строительства, минимизации рисков возникновения внешних требований, юридических и финансовых угроз для проекта, на всех этапах его реализации, а так же в целях исполнения требований Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ с учетом поправок вступивших в действие с 01.01.2017 года.

1) **Формирование юридического лица и условий деятельности данного юридического лица, соответствующего всем требованиям предъявляемым к «Застройщику привлекающему в жилищное строительство средства граждан» в соответствии с поправками в Федеральный закон № 214-ФЗ, вступившими в действие с 01.01.2017 г. и 01.07.2017 г.**

10.07.2017 - 10.08.2017 гг.

В целях, создания юридической основы реализации проекта и выполнения условий Инвестиционного соглашения от 09.11.2016 г., внесенного в реестр соглашений Минстроя МО 23.12.2016 за №86с/23-16

2) Передача, вновь созданному юридическому лицу «Застройщику» указанному в п.1, прав на земельный участок, исходно-разрешительную и иную документацию, с учетом требований Федерального закона № 214-ФЗ в сопряжении с Федеральным законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ., а так же принятие новым лицом обязательств по Инвестиционному соглашению от 09.11.2016 г., внесенного в реестр соглашений Минстроя МО 23.12.2016 за №86с/23-16, в соответствии с п.7.4. указанного соглашения.

25.07.2017 - 01.09.2017 гг.

В связи с активными действиями отдельных граждан, участников долевого строительства, направленных на дестабилизацию проекта и извлечение из сложившейся ситуации сверх прибыли путем обращений в судебные инстанции по взысканию с застройщика денежных средств в виде неустойки, штрафов, регистраций прав собственности на еще несуществующие объекты долевого строительства, что влечет за собой существенное увеличение финансовой нагрузки на проект в виду своей массовости, и как следствие создает угрозу для возможности реализации проекта в целом, тем самым делает невозможным выполнение Инвестиционного соглашения от 09.11.2016 г., внесенного в реестр соглашений Минстроя МО 23.12.2016 за №86с/23-16 и получение квартир основной массой пострадавших граждан.

3) Согласование и подписание трехстороннего соглашения по урегулированию кризисной ситуации по объекту (отказ от судебных обращений при условии соблюдения застройщиком сроков и условий соглашения), между Застройщиком, Пострадавшими гражданами участниками долевого строительства и Администрацией Раменского Муниципального района Московской области, с целью пресечения действий граждан создающих угрозу реализации проекта и обеспечению пострадавших участников долевого строительства квартирами.

10.07.2017 – 15.08.2017 гг.

В связи с выявлением у большинства граждан участников долевого строительства, документов об участии в долевом строительстве и об оплате участия, не соответствующих требованиям законодательства, а так же выявления фактов фальсификации документов и заключения документов с третьими лицами (факты установлены приговором Раменского городского суда Московской области от 16 мая 2017 года, в отношении Бубнова С.И.) в целях защиты прав пострадавших граждан и создания юридической основы для выполнения «Застройщиком» п. 2.1.4.

Инвестиционного соглашения от 09.11.2016 г., внесенного в реестр соглашений Минстроя МО 23.12.2016 за №86с/23-16 по передаче пострадавшим гражданам квартир (безвозмездная передача юридическим лицом не допускается действующим законодательством)

с 01.09.2017 г.

4) Заключение с пострадавшими гражданами новых договоров долевого участия и формирование документов об оплате в соответствии со всеми требованиями предъявляемыми Федеральным законом № 214-ФЗ с учетом поправок вступивших в действие с 01.01.2017 г. и 01.07.2017 г. (юридическая схема и порядок заключения и регистрации указанных договоров подробно изложены в «Юридической схеме» являющейся приложением к данной дорожной карте, и опубликованной в сети интернет.

5) Возобновление Застройщиком выполнения условий Инвестиционного соглашения от 09.11.2016 г., внесенного в реестр соглашений Минстроя МО 23.12.2016 за №86с/23-16

30.08.2017-15.09.17 гг.

Инициативная группа дольщиков ЖК « Березовая Роща» _____

Администрация Раменского муниципального района _____

Акционер ОАО «Земли Московии»
ООО «Княжий Берег» _____