

Наименование объекта: ЖК «Легенда »

Начальный застройщик: **ООО «ИнвестСтройГрупп»** ИНН 7751506690

Адрес объекта: г.Москва, ТиНАО, г.о. Троицк, 42-й км Калужского шоссе

Начало строительства – 2014 год

Обобщение по объекту:

Застройщик: ООО «ИнвестСтройГрупп»

Строительный анализ:

Основанием для строительства являлись:

ДАЗУ № 1-А-ЗУ от 13 декабря 2012 года.

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестСтройГрупп»
(ООО «ИнвестСтройГрупп»)

Собственники земельного участка:

ООО «ЗемСтройТехнология» (арендодатель 1);

ООО «ИнвестСтройКонсалт» (арендодатель 2);

ООО «Строймеханизация» (арендодатель 3);

ООО «Стройторг» (арендодатель 4);

ООО «Юнчи» (арендодатель 5);

ООО «Строительные технологии» (арендодатель 6);

ООО «Техмонтаж» (арендодатель 7);

ООО «Кватро-поставка» (арендодатель 8);

ООО «Беар Хостелс 1» (арендодатель 9);

ООО «Инвсетпром» (арендодатель 10);

ООО «Монолит» (арендодатель 11);

ООО «Земресурс» (арендодатель 12);

ООО «Снабкомплект» (арендодатель 13);

ООО «Спецоборудование» (арендодатель 14).

Кадастровый номер земельного участка: 50:54:0010202:7 Площадь 17,2065 га

Разрешение на строительство:

1-й пусковой комплекс (корп. 1, 2, 7) № RU77227000-81 от 21.11.2014 (до 15.12.2017); № 77227000-136-2017 от 30.08.2017 срок действия до 30.08.2018,

2-й пусковой комплекс (корп. 3, 4) – 22 336,24 кв. м жилья; № 77227000-100-2015 от 30.10.2015 (до 30.05.2017); № 77227000-137-2017 от 30.08.2017
срок действия до 30.08.2018

Градостроительная документация на корпуса 5 и 6 не оформлялась.

Остановлены работы в июне 2017 года.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 06.03.2018 по делу № А40-222799/17 ООО «ИнвестСтройГрупп» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство. При рассмотрении дела применены положения параграфа 7 «Банкротство застройщика» главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве). Конкурсным управляющим утвержден Конорев Владимир Александрович (ИНН 460701889235), являющийся членом ассоциации «СРО АУ ЦФО».

21.02.2019 Мэром Москвы было принято решение о завершении строительства объекта за счет средств бюджета города Москвы.

ГБУ «ЦЭИИС» провел обследование объекта для подготовки Москомэкспертизой заключения о стоимости работ для завершения строительства. 28.06.2019 Мосгосэкспертизой было подготовлено заключение о стоимости завершения строительства объекта.

На достройку объекта выделено бюджетное финансирование.

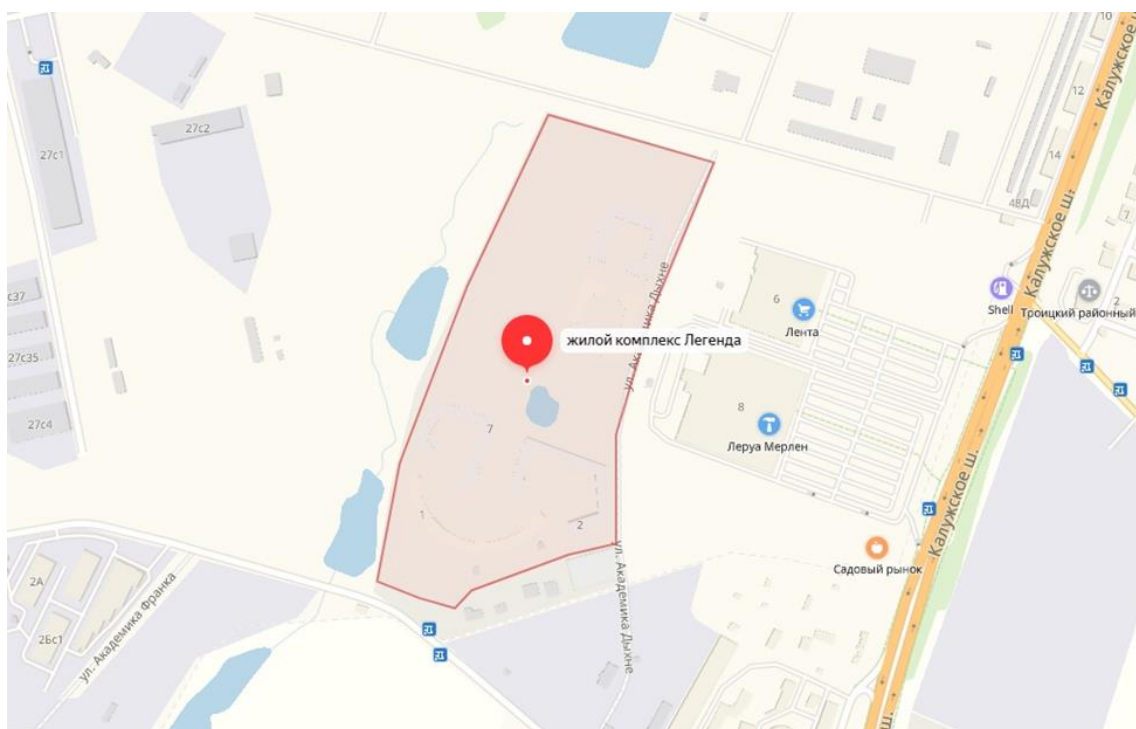
В июле в Арбитражном суде города Москвы рассматривалось решение об удовлетворении заявления Фонда о намерении приобрести права на ЗУ и объект незавершенного строительства с исполнением обязательств застройщика перед участниками строительства.

В начале августа 2020 Арбитражный суд города Москвы удовлетворил ходатайство конкурсного управляющего ООО «ИнвестСтройГрупп» и передал Фонду права на земельный участок со всеми неотделимыми улучшениями, предназначенный для строительства объекта по адресу: г.о. Троицк, 42-й км Калужского шоссе.

В сентябре 2020 направлен на регистрацию Договор о передаче Московскому фонду защиты прав дольщиков (Фонд) имущественных прав на земельный

участок, который предназначен для строительства ЖК «Легенда», и обязательств застройщика перед дольщиками. В конце октября договор был зарегистрирован и подписан акт приема – передачи между Фондом и конкурсным управляющим прав на земельный участок. С ноября Фонд выступает городским застройщиком. Выполнено предварительное обследование технического состояния несущих конструкций, выявлена ограниченная работоспособность железобетонных конструкций, что влечет за собой разработку проекта по усилению конструктива возведенных корпусов. Перерегистрации договоров долевого участия не требуется. В декабре 2020 Московский Фонд защиты прав дольщиков с МУП «Троицкая электросеть» подписал регламентные документы, и на объект будет выделена электрическая мощность для механизации строительства и организации стройплощадки. ООО «ФЛЭТ и Ко» выполнил полное обследование объекта и корректировку проектной документации.

Визуальное местонахождение объекта





Актуализация текущего состояния объекта:

- Оценка строительной готовности объекта долевого строительства, относящегося к категории проблемных: - состояние строительно-монтажных работ, включая количество построенных на текущую дату этажей:

-1 корпус- 5 этажей +техподполье, 8 секций, была выполнена « мягкая» кровля, частично стяжка, частично выполнены парапеты стен;

2 корпус -5 этажей из 10 секций построено 6 , кровля отсутствует;

7 корпус построено частично 5 этажей +техподполье, кровли нет;

3 корпус построено частично: техподполье , перекрытие над первым этажом, колонны;

4 корпус частично выполнен фундамент.

на месте предполагаемого корпуса детского дошкольного учреждения выполнена фундаментная плита и визуализируется армирование фундаментов (см.фото).

- состояние работ по внутренним коммуникациям и иным инженерно-техническим работам: - работы не начинались, устроены только каналы и лифтовые шахты в монолите.

- состояние внутренних отделочных работ: - *частично возведены перегородки внутренние из пеноблоков; к другим работам не приступали.*

- состояние фасадных работ: - *частично установлены окна ПВХ на к.1, к стенам не приступали.*

- состояние работ по наружным коммуникациям: - *выполнены работы в объеме технических условий по строительству трансформаторной подстанции, построено ТП на 7090 кВт. Работы по другим сетям не выполнялись*

- состояние работ по благоустройству территории: *выполнено в объеме временных дорог, территория сезонно подтопляема.*

Возведенные корпуса в монолите создают красивую застройку территории.

Штаб строительства и бытовой городок в удовлетворительном сохранном состоянии. В настоящий момент территория охраняется круглосуточно. При этом в октябре на территорию объекта было не санкционировано завезено большое количество городского мусора- бытового , строительного, грунт.

Нарушители выявлены. Выписано предписание на вывоз мусора.

- Оценка хода строительных работ: *подготовительные работы*
- Оценка количества рабочих на площадке: *сотрудники охраны и рабочие*
- Оценка единиц специализированной техники и оборудования на площадке: *экскаватор, грузовой автомобиль.*
- Оценка материально-строительного обеспечения: *профильные мембраны, паллеты, трубы, электрокабели, бетонные плиты.*

По разрешительной документации:

В феврале 2021 было подготовлено дополнительное соглашение к договору об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям ,заключенного в 2013году с первоначальным застройщиком. В марте возобновлено судебное дело о расторжении договора аренды земельного участка (ДАЗУ) под ЖК «Легенда». Его рассмотрение назначено на 25 мая. Дело вновь открыто в связи с исковым заявлением от конкурсных управляющих 14 юридических лиц – собственников земельного участка ,которые действуют в интересах ГК «Агентство по страхованию вкладов»

(ГК «АСВ»). Ранее дело о расторжении ДАЗУ на участок с объектом незавершенного строительства ЖК «Легенда» было приостановлено до момента расчета с гражданами участниками строительства, имеющими права на жилые помещения в жилых домах на указанном земельном участке, в рамках дела о банкротстве застройщика ООО «Инвестстройгрупп». Возобновление дела серьезно угрожает интересам дольщиков. «Москомстройинвест выступил с предложением принять обеспечительные меры в виде запрета на расторжение договора аренды земли. Это предложение позволит учесть интересы всех сторон.

Для увеличения инвестиционной привлекательности, и чтобы снять обременения с земельного участка, конкурные управляющие намерены реализовать права собственности на земельный участок на торгах. участок обременен дольщиками, часть участка предназначена под строительство социальных объектов и развитие дорожной сети,

В начале июня 2021 года начались работы по проектированию достройки ЖК «Легенда». Проект будет создан “Флэт и Ко” фактически заново и будет отвечать всем современным требованиям к документации. В мае 2021 года было проведено техническое обследование зданий, материалы которого будут использованы проектировщиками в работе. Конструктив зданий признан работоспособным. Также на 18.05.2021 года велась работа по инженерно-геологическим и инженерно-экологическим изысканиям.

Старый проект использовать невозможно по нескольким причинам. От предыдущего застройщика Московский фонд защиты прав дольщиков получил разрозненные документы. Требования к проектной документации за последние годы сильно поменялись. Но важно, что архитектурные и планировочные решения, заложенные прежним застройщиком, останутся неизменными.

Закончить проектирование технический заказчик ООО «ФЛЭТ и КО» планирует в августе текущего года и до 1 сентября передать проект на государственную экспертизу, которая займет 45 рабочих дней. После получения положительного заключения Мосгосэкспертизы будет определена окончательная стоимость достройки объекта.

На момент 18.05.2021 года проводилась работа над получением техусловий от ресурсоснабжающих компаний (Мосгаз, Мосводоканал, Троицкие электросети и пр.).

Проект объекта будет создан фактически с нуля, чтобы он соответствовал современным требованиям к строительству, при этом архитектурные и планировочные решения, заложенные прежним застройщиком, не изменятся. По завершении проектных работ документ будет направлен на государственную экспертизу. Она по регламенту занимает 2 месяца. Далее документы будут поданы на получение разрешения на строительство.

Проведены торги на выбор подрядчика на достройку объекта. Московский фонд защиты прав дольщиков подал заявление на получение разрешения на строительство по проблемному ЖК «Малыгина, 12»

Судебное разбирательство о требовании собственников участков расторгнуть договор аренды земельного участка (ДАЗУ), к сожалению, продолжается. Оснований для расторжения ДАЗУ нет. Фонд уже оплатил аренду участка не только за истекший период, но и на квартал вперед.

Фотофиксация

