

## Требования НП «Цернское 2» к застройщику ООО «АБВГДача»

1. Восполнить объем ЗОП
2. Осуществить передачу ЗОП за рамками каких либо соглашений
3. Не рассматривать вариант привлечения НП «Цернское 2», как застройщика 2-ой очереди Поселка
4. Беспрепятственная смена Председателя Карцева ВЮ на очередном собрании
5. Инженерные сети, а именно гарантии работоспособности всех систем при подключении абонентов 2-ой очереди Поселка
6. Приостановить судебные притязания в отношении НП «Цернское 2» и отозвать Исковые требования из Арбитражного Суда.

## Требования НП «Цернское 2» к застройщику ООО «АБВГДача»

1. Восполнить объем ЗОП

### Решение:

Партнерство не получило земли под детскую площадку - это земля на месте нынешних 133 и 134 участков; Партнерство не получило гостевую парковку - на парковке сделали в оперативном порядке нынешнюю детскую площадку, которая не соответствует размерам поселка на 220 участков. В качестве компенсации, Застройщик выделяет 2 земельных участка общей площадью 25-30 соток (планово это участки №№ 199 и 200) для передачи в качестве ЗОП на баланс НП «Цернское 2» для обустройства там детской, спортивной и досуговой зоны для всех возрастных категорий жителей Поселка. Вполне удобное место для этих целей, т.к. находится ни у центральной дороги, ни на солнцепеке, а в тени, среди деревьев.

## Требования НП «Цернское 2» к застройщику ООО «АБВГДача»

2. Осуществить передачу ЗОП до подписания Соглашения

### Решение:

ООО "АБВГДача" не возражает против передачи Партнерству части ЗОП до подписания Соглашения. То есть, передача арендуемых участков ЗОП выносится за рамки соглашения и в ближайшее время запускается процесс их передачи от ДНТ "Лазоревые Дали" в качестве имущественного взноса – земельным(и) участком (участками). На сегодняшний день речь идет об отдельных готовых ЗУ, уже стоящих на кадастровом учёте, т.е. это: ЗУ под детской площадкой; ЗУ под центральной въездной группой; ЗУ под зданием охраны и мусорной площадкой и другие. Мы конечно хотели и старались получить и дороги до подписания соглашения, но получить их таким же способом, как и остальные ЗУ в качестве имущественного взноса, именно сейчас, нельзя, т.к. у них очень высокая кадастровая стоимость и провести сделку по передаче, без уплаты налогов, задача не самая простая, в то же время, у Партнерства имеется долг. Поэтому Дороги и часть ЗОП с высокой кадастровой стоимостью будут переданы в рамках Соглашения согласно графику.

## Требования НП «Цернское 2» к застройщику ООО «АБВГДача»

3. Не рассматривать вариант привлечения НП «Цернское 2», как застройщика 2-ой очереди Поселка

### Решение:

Принципиальная позиция НП «Цернское 2» - не участие в строительстве инфраструктуры 2-ой очереди Поселка. Данный статус Партнерства исключает в будущем появления у него каких-либо незапланированных затрат, а так же появления финансовых претензий со стороны третьих лиц. В рамках соглашения ООО «АБВГДача» снимает бремя ответственности с Партнерства и застройщиком будет являться ДНТ «Лазоревые Дали».

## Требования НП «Чернское 2» к застройщику ООО «АБВГ Дача»

### 4. Беспрепятственная смена Председателя Карцева ВЮ на очередном собрании

#### Решение:

Из пункта 4 следует, что препятствовать смене Председателя, Карцева В.Ю., ООО «АБВГ Дача» не хочет и не будет. Более того, они нас поддерживают в нашем желании - смене Председателя, Карцева В.Ю., по окончании срока его полномочий, на нашего Представителя, что нам предстоит и сделать на очередном собрании.

## Требования НП «Чернское 2» к застройщику ООО «АБВГ Дача»

### 5. Инженерные сети, а именно наши с вами опасения, что подключение участков 2-ой очереди Поселка негативно скажется на работе инженерных систем водоснабжения и канализования. Какие есть промежуточные решения:

#### Решение по системе водоснабжения:

В рамках соглашения, Застройщик обязан подготовить проект по водоснабжению 2-ой очереди Поселка, который, в т. ч., сопоставит проектные возможности существующих ВЗУ и системы водопровода к количеству потребителей, включая потребителей 2-ой очереди Поселка. В случае, если существующие мощности не будут отвечать Проектным расчетам, учитывая существующих потребителей 1-ой очереди и планируемых потребителей 2-ой очереди Поселка, Застройщик должен осуществить модернизацию существующей системы водоснабжения или строительство нового ВЗУ и систему водопровода для 2-ой очереди Поселка или, сопоставив объем потенциальных затрат на модернизацию или строительство новой системы и получаемую прибыль от продажи участков с водоснабжением, ООО «АБВГ Дача» может сократить количество участков, куда будет подводиться вода (варианты решений зависят от результатов экспертизы и проектных решений); т.е., к примеру, может получиться, что из 45 участков 2-ой очереди Поселка, может быть только 25 участков с водоснабжением.

#### Решение по системе водоотведения (канализования):

Система канализования 2-ой очереди Поселка: Соглашением предусмотрено, что потенциальный новый абонент (владелец ЗУ из 2-ой очереди Поселка) должен самостоятельно, своими силами и за свой счет, привлекая специализированную организацию, разработать и предоставить на согласование в Партнерство проект для осуществления подключения к сети (как и по газу), т.е. выполнить Технические Условия; этот проект предполагает анализ имеющихся сетей - их предельную мощность, количество имеющихся абонентов и текущую нагрузку. Соответственно, для подключения ЗУ из 2-ой очереди Поселка к системе канализования, не Застройщик, а каждый желающий потенциальный абонент будет индивидуально разрабатывать проект, согласовывать его с владельцем сетей – НП «Чернское 2» и производить технологическое присоединение.

#### В дополнение:

- от имени Администрации Партнерства, в адрес руководства Водоканала направлена официальная Претензия о неисполнении им обязательств по договору водоотведения в момент высокого уровня паводка (обильные дождевые осадки, активное таяние снега), т.к. проблема перелива стоков связана именно с работой центрального коллектора, а не с системой водоотведения Поселка; назначена официальная встреча для решения проблемы;

- от имени Администрации Партнерства, в адрес Администрации Пушкинского ГО, направлено обращение для согласования возможности передачи системы водоотведения (канализования) Партнерства на баланс Пушкинского ГО.

## **Требования НП «Цернское 2» к застройщику ООО «АБВГ Дача»**

### **6. Приостановить судебные притязания в отношении НП «Цернское 2» и отозвать Исковые требования из Арбитражного Суда.**

#### **Решение:**

6. На данный момент НП «Цернское 2» и ООО «АБВГ Дача» находятся в процессе переговоров в положительной фазе. Надеемся, так оно и продолжится. Одним из условий присутствия Партнерства в переговорах – это, конечно, приостановка принятия решений Арбитражным Судом. ООО «АБВГ Дача» исполняет свои обязательства по переносу судебных заседаний до момента урегулирования взаимных претензий. Заседание по иску на 31 мл (самый большой, из 3-ёх) перенесено на 26 июня. Требования по Иску на 1,5 млн отозваны. В конечном итоге, при заключении Соглашения, будут сняты все финансовые претензии, ведь это одно из наших условий и условий Соглашения. При заключении Соглашения и отзыва Исковых Требований из Арбитражного Суда до вынесения им каких-либо решений, уплаченная пошлина будет возвращена Истцу.

Так же Партнерство должно получить гарантии невозникновения новых долгов, либо не обозначенных на текущий момент.

В переговорах, в работе над предварительным согласованием условий урегулирования претензий и практической проработке ключевых вопросов участвуют:

Александр Верещагин — собственник участка №146;

Алексей Ветров — собственник участка №140;

Антон Видинеев — собственник участка №149;

Вадим Рогальский — собственник участка №65.

К организации переговоров и рабочим консультациям с ООО «АБВГ Дача» и Советом Партнерства привлекается собственник участка №99, Олег Широкинский.

Мы организовали документальное закрепление договоренностей по ключевым вопросам, связанным с претензиями собственников земельных участков и членов Партнерства для последующего обязательного включения их в Соглашение.

**23.05.2021г.**