

Информационная справка по созданию ЖСК. «Красная Пресня 44».

1. Преамбула.

Цель проекта: модернизация многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 44, стр. 1, 3, проводимая за счет внебюджетных источников финансирования, обеспеченных увеличением размера общего имущества и общей жилой площади строений.

Застройщиком проекта реконструкции выступает Жилищно-строительный кооператив (ЖСК). Собственники голосованием на общем собрании более 2/3 от общего числа принимают решения о создании ЖСК для разработки проекта капитального ремонта и реконструкции многоквартирного дома с увеличением размера общего имущества, и о передаче ЖСК во временное пользование земельного участка многоквартирного дома, как объекта права общей долевой собственности.

Собственники многоквартирного дома не обязаны вступать в ЖСК и оплачивать взносы, за исключением случаев приобретения по собственному желанию вновь создаваемых площадей в доме в результате реконструкции. Собственники многоквартирного дома безвозмездно получают все неотделимые улучшения существующего дома, создаваемые в результате реконструкции, в качестве компенсации за временное пользование земельным участком Застройщиком. Данные условия, а также порядок производства работ по реконструкции дома регламентируются гражданско-правовым договором, заключаемым между собственниками в лице ТСЖ «Эйдетика» и Застройщиком (ЖСК) после учреждения Застройщика и до начала строительных работ.

ЖСК учреждается физическими лицами, гражданами РФ старше 16 лет в составе не менее 5 человек (ЖК РФ, Гл. 11-12). Учредители ЖСК утверждают Устав и учредительный протокол, формируют состав правления. После регистрации учредительных документов ЖСК и постановления на учет в налоговых органах, в число пайщиков ЖСК могут входить юридические лица.

2. Неотделимые улучшения дома получаемые собственниками.

Таблица 1. Сравнение улучшений дома по программам капитального ремонта ФКР г. Москвы и модернизации дома за счет внебюджетных источников финансирования.

Программа Фонда капитального ремонта г. Москвы	Программа модернизации дома ЖСК «Красная Пресня 44»
<p><u>Мероприятия, запланированные в 2017 г.:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения; • разработка проектной документации на проведение работ; <p><u>Мероприятия не вошедшие в краткосрочный план (2018 – 2044 гг.):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ремонт внутридомовых инженерных сетей электроснабжения; • ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения (стояки и разводящие магистрали); 	<p><u>Все мероприятия проводятся за один цикл в 2018-2019 гг.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • усиление фундаментов и несущих конструкций на основании технического заключения об обследовании здания для проведения надстройки; • капитальный ремонт фасадов с сохранением декоративных элементов; • устройство лифтов и лифтового оборудования; • ремонт внутридомовых инженерных

<ul style="list-style-type: none"> • ремонт внутридомовых инженерных систем горячего водоснабжения (стояки и разводящие магистрали); • ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения (канализации) (стояки, выпуски и сборные трубопроводы); • ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (стояки и разводящие магистрали); • ремонт фасада; • ремонт кровли; • ремонт подвальных помещений. 	<p>сетей электроснабжения и газоснабжения;</p> <ul style="list-style-type: none"> • модернизация внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (стояки и разводящие магистрали), подключение к ИТП – экономия на оплате центрального отопления; • ремонт внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения (стояки и разводящие магистрали); • ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения и канализации; • замена кровли и стропильной системы, переустройство чердачного пространства; • ремонт зон общего пользования: входных групп, лестничных маршей и площадок, подвалов, - с использованием качественных материалов; • благоустройство придомовой территории, устройство ограждающих конструкций и систем контроля доступа с учетом пожеланий собственников; • устройство современных слаботочных сетей: системы безопасности, видеонаблюдения, телефонные, кабельные, волоконно-оптические сети
<p>Выполнение мероприятий по капитальному ремонту дому не повышает рыночную стоимость помещений в доме.</p>	<p>Модернизация дома приводит к капитализации рыночной стоимости квартир собственников не менее, чем на 30% за счет повышения класса дома.</p>

3. Описание Проекта.

Таблица 2. Варианты реконструкции.

	Минимальный вариант	Оптимальный вариант
Строение 1	Капитальный ремонт и надстройка 2 этажей с усилением существующих несущих конструкций здания без отселения жителей.	
Строение 3	Капитальный ремонт и надстройка 1-2 этажей с усилением существующих несущих конструкций здания без отселения жителей.	Отселение собственников, снос строения и строительство на его месте 8-9 этажного жилого дома с подземным паркингом и нежилыми помещениями на 1-м этаже

Все дальнейшие расчетные показатели приводятся для Оптимального варианта реконструкции.

Таблица 3. Основные расчетные технико-экономические показатели строений до и после реконструкции.

Показатель	Стр. 1. До реконструкции	Стр. 1. После реконструкции	Стр. 3. До реконструкции	Стр. 3. После реконструкции
Этажность	4	6	5	8-9
Общая наземная площадь (кв.м)	2357	3800	3517	8000
Площадь жилых помещений	1442	2552	2956	5852
Площадь нежилых помещений	915	915	349	627

4. Возможности собственников строения 3 при реализации Оптимального варианта Проекта.

Собственники получают возможность произвести отселение за счет Застройщика - обмен своей квартиры на равных условиях исходя из единой стоимости возмещения за 1 кв.м. общей площади а своей собственности. Стоимость возмещения определяется с превышением на 10-20% от цены, установленной государственным оценщиком.

Полная стоимость возмещения оплачивается Застройщиком по согласованию с собственником только после оформления Градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ), подтверждающего технико-экономические показатели, указанные в Таблице 2. Возмещение выплачивается только при наличии 100% голосов собственников за отселение и снос строения 3. По состоянию на 4-й квартал 2016 г. стоимость возмещения при наличии ГПЗУ и 100% голосов собственников, была бы определена как: 200 – 220 тыс. руб. за 1 кв.м жилой площади.

Исходя из вышеуказанных условий собственники имеют следующие возможности:

- Обменять свою квартиру по договору мены на квартиру аналогичной стоимости возмещения, оформленную в собственность, подобранную специалистами Застройщика согласно пожеланиям собственника.
- Продать свою квартиру Застройщику и получить полную стоимость возмещения.
- Получить квартиру равнозначной площади с чистовой отделкой в новостройке на месте строения 3, оплатив разницу между стоимостью возмещения и полной инвестиционной стоимостью квартиры после реконструкции.

5. Этапы реализации Проекта.

Таблица 4. Основные этапы реализации Проекта. Оптимальный вариант.

Наименование Этапа	Срок выполнения	Основные мероприятия	Итоговый документ
Подготовительный	сент.2016 – февр. 2017 гг.	Общее собрание собственников МКД, учреждение ЖСК	Протокол общего собрания собственников. Учредительный протокол ЖСК

<p>Предпроект</p>	<p>февр. – сент. 2017 г.</p>	<p>Предпроектные изыскания, разработка архитектурно-градостроительного решения (АГР), прохождение ГЗК г. Москвы</p>	<p>Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ)</p>
<p>Проектирование</p>	<p>сент. 2017 – февр. 2018 гг.</p>	<p>Утверждение АГР, разработка проекта реконструкции (П+РД), подготовка и согласование отселения с собственниками стр.3</p>	<p>Заключение экспертизы проекта. Разрешение на строительство (стр.1).</p>
<p>Надстройка стр. 1</p>	<p>февр. – сент. 2018 г.</p>	<p>Строительно-монтажные и внутренние отделочные работы по надстройке 2 уровней к стр. 1 без отселения жителей. Проведение отселения собственников стр.3</p>	<p>Акт о вводе в эксплуатацию надстроенных этажей стр.1, разрешение на снос стр.3 и на новое строительство.</p>
<p>Снос и строительство стр. 3</p>	<p>сент. 2018 – дек. 2019 гг.</p>	<p>Строительно-монтажные и внутренние отделочные работы по жилому дому с подземной парковкой, благоустройство территории.</p>	<p>Акт о вводе в эксплуатацию, кадастровые паспорта на вновь созданные площади</p>