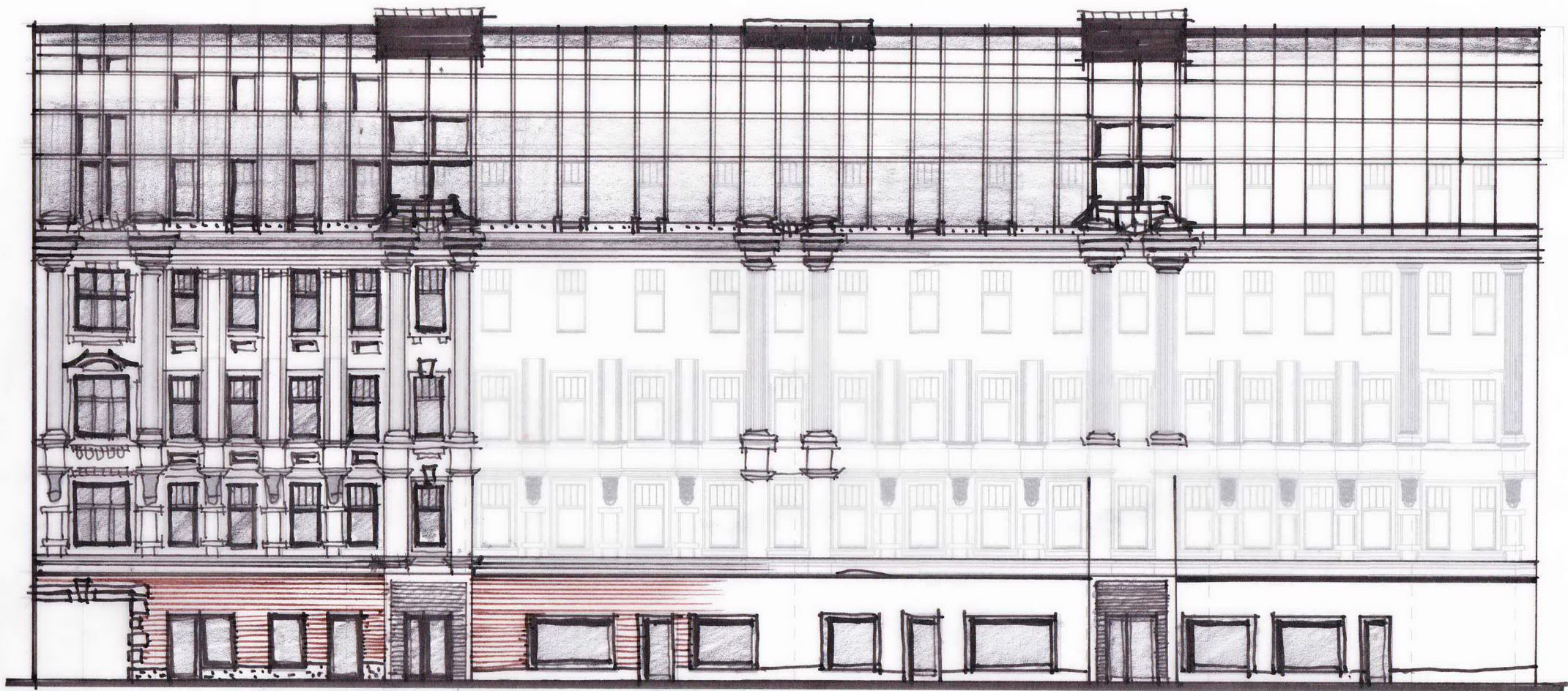




БАЗИС

Проект модернизации многоквартирного жилого дома 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 и Застройщиком (ЖСК).

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 постановки 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

Мероприятия, запланированные в 2017 г.:

Ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения

Разработка проектной документации на проведение работ

Мероприятия не вошедшие в краткосрочный план (2018 – 2044 гг.):

Ремонт внутридомовых инженерных сетей электроснабжения

Ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения (стояки и разводящие магистрали)

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

Выполнение мероприятий по капитальному ремонту дому не повышает рыночную стоимость помещений в доме

Программа модернизации дома ЖСК «Красная Пресня 44»

Все мероприятия проводятся за один цикл в 2018-2019 гг.

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 сетей электро-снабжения и газоснабжения

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)

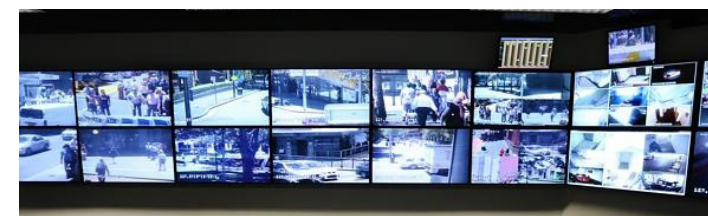
Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения и канализации

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 с учетом пожеланий собственников

Устройство современных слаботочных сетей и диспетчеризация дома: системы безопасности, контроля доступа, видеонаблюдение, кабельные, волоконно-оптические сети



Модернизация дома приводит к капитализации рыночной стоимости квартир собственников не менее, чем на 30% за счет повышения класса дома

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	Строение 1 До реконструкции	Строение 1 После реконструкции	Строение 3 До реконструкции	Строение 3 После реконструкции
Этажность	4	6	5	8-9
Общая наземная площадь (кв.м)	2357	4000	3517	8000
Площадь жилых помещений	1442	2552	2956	5320
Площадь нежилых помещений	915	915	349	570

Предпроектное предложение. Фасад строения 1. Вариант 1



Предпроектное предложение. Фасад строения 1. Вариант 2



4. Возможности собственников строения 3 при реализации Оптимального варианта Проекта

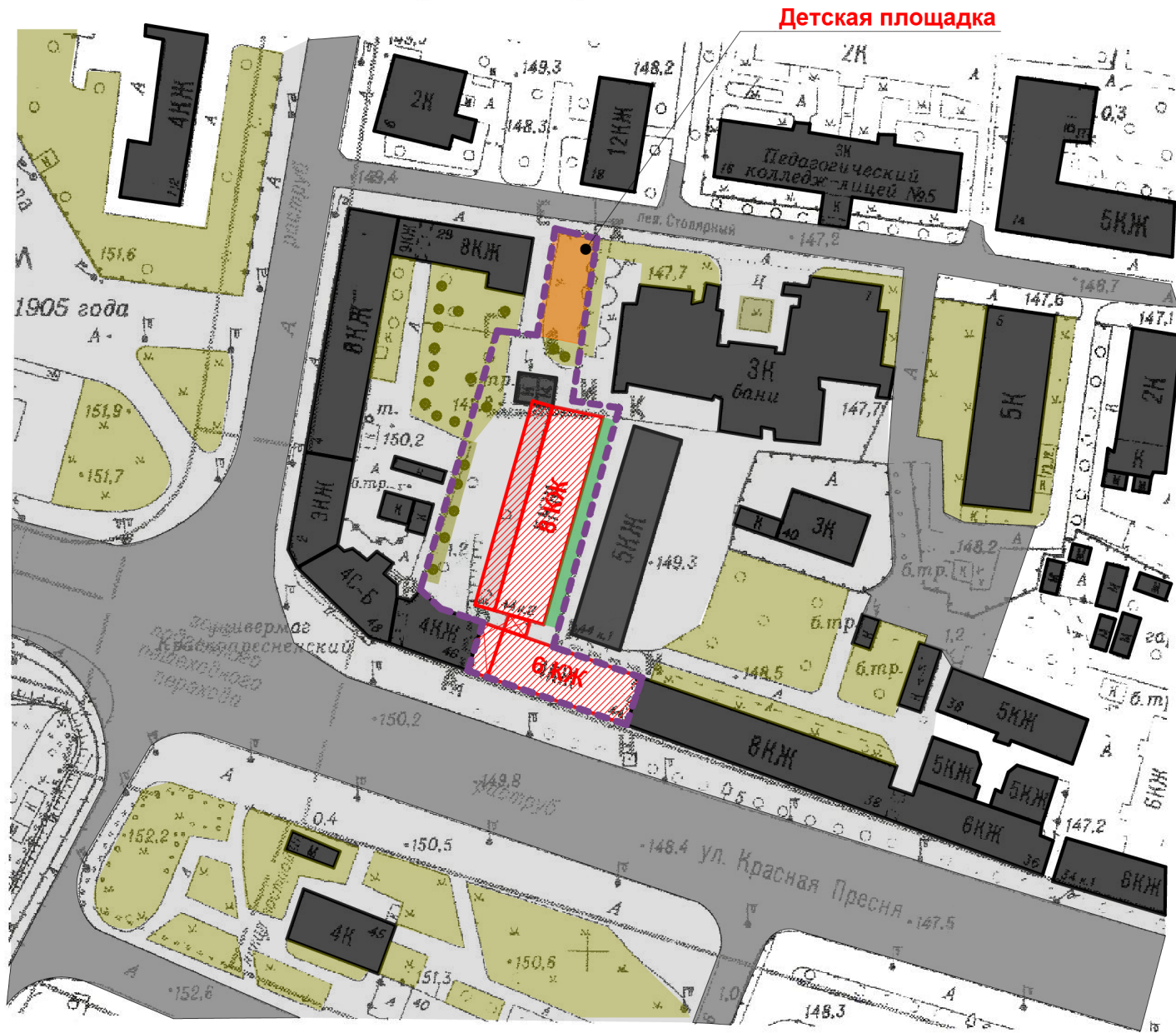
Собственники получают возможность произвести отселение за счет Застройщика - обмен своей квартиры на равных условиях исходя из единой стоимости возмещения за 1 кв.м. общей площади в своей собственности. Стоимость возмещения определяется с превышением на 10-20% от цены, установленной государственным оценщиком.

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 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.

Схема генплана земельного участка



Условные обозначения:

-  реконструируемые здания
-  существующие здания
-  тотуары, площадки
-  газоны
-  границы участка

Масштаб 1:2000

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