

ДЕКЛАРАЦИЯ (02.12.20)

основные предполагаемые технико-экономические параметры предлагаемого строительства поселка ЖСК «Веста-2»

Настоящая декларация – документ, описывающий намерения организаторов, основанные на существующей конъюнктуре рынка и правового поля

1. Общее описание правового и организационного статуса проекта ЖСК «Веста-2»

На основании письма ООО «ИР» от 09.09.2019 г. о вовлечении земельного уч. 54:19:164601:61 (общей площадью 15,99 Га) в соответствии с решением Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков (протокол от 30 декабря 2019 г. № 5, п.22.2) данный земельный участок предлагается освоить через создание жилищно-строительного кооператива из сотрудников учреждений подведомственных МИНОБРНАУКИ РФ в соответствии со статьей 16.5 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства». Территориальное управление МИНОБРНАУКИ РФ инициировало и поддержало создание такого кооператива под своей эгидой. 01 декабря 2020 года такой кооператив создан.

Базисные декларируемые параметры:

- 1) Кооператив создается в количестве 36 членов, - пайщиков.*
- 2) В кооперативе силами ЖСК строятся только индивидуальные жилые дома. Каждый индивидуальный жилой дом соответствует одному пая и однозначно привязан к конкретному пайщику, члену кооператива.*
- 3) Количество паев в кооперативе однозначно соответствует количеству членов.*
- 4) За каждым индивидуальным жилым домом закрепляется участок земли 1500 кв. м.*
- 5) Месторасположение участка и приблизительная схема планировочного решения указаны ниже.*
- 6) Типовые требования для инженерной инфраструктуры совпадают с таковыми у ЖСК «Веста» с тем, чтобы облегчить дальнейшую интеграцию.*
- 7) После окончания строительства планируется объединение с ЖСК «Веста» в единый поселок, объединения общего имущества, плата за содержание имущества пропорционально площади земельного участка.*
- 8) Планируемые к застройке проекты домов (кирпичные с облицовкой кирпичом) основаны на исправленных и детально доработанных проектах ЖСК «Веста»: сочетая единое архитектурное решение, они позволяют круглогодичное комфортное проживание в климатической зоне Сибири, при этом, каждый участок с домом будет обеспечен доступом к дорожному полотну с твердым покрытием. Строить иные дома нельзя, - разрешается организация подвалов (цокольных этажей) за паем.*
- 9) Планируемое к реализации архитектурно-планировочное решение кооператива будет учитывать естественный рельеф местности, рациональное расположение улично-дорожной и ресурсоснабжающих сетей в целях минимизации затрат на их возведения, но с учетом комфортного проживания и без утраты эстетического облика, а также будет учитывать зимние климатические условия (снегонанесение - возможность упрощенной снегоуборки), условия повышенного уровня осадков (исключение возможности подтопления – создание системы ливневой канализации).*

2. Основные экономические параметры.

Анализ земельного участка показал сложный рельеф, требующий серьезной гидрогеологической подготовки (земляных работы). Оптимальным количеством индивидуальных жилых домов с участками в 1500 кв.м. следует считать 36. Остальная территория предлагается к освоению как лесопарковая зона рекреаций. Краткий план освоения территории в рамках данного количества пайщиков:

01.12.-31.12.20 – Уточнение параметров строительства. Сбор членов и создание ЖСК «Веста-2». Подготовка документов для передачи земли и отсылка их в ДОМ.РФ. Уточнение планировочного решения. Сбор вступительного взноса.

01.01-31.01.21 – Распределение участков. Выбор домов. Сбор первоначального взноса (12%).

31.01-28.02.21 – Оформление документов на землю (получение земли от АО «ДОМ.РФ». Планирование работ.

28.02.- 31.05.21 – Утверждение планировки. Получение разрешения на земляные работы и вырубку бурелома. Подготовка и согласование рабочих проектов электроснабжения, газоснабжения, канализования и водоснабжения. Вырубка бурелома и основные земляные работы, формирование щебеночной дорожной сети.

01.06.2021 сбор второго взноса в размере 30% от пая.

15.04-15.09.21 Строительство магистральных сетей водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения и канализации. Подключение электричества до 15.09.20.

15.02.-15.05.21 Получение разрешения на строительство. Привязка закладка и начало строительства домов партиями по 9 домов. Одновременно ввод в дома коммуникаций.

15.09.21 Сбор третьего паевого взноса 20-30%.

15.02.22 Сбор четвертого взноса 20-30% от пая.

15.09.22- 06.08.21 Благоустройство и сдача поселка.

06.08.22-31.12.22 – Запасной срок продления строительства по причинам задержек в плановых цепочках.

Краткая характеристика предлагаемых домов.

Параметры/Проект	71-121.3К	14-126.4к	81-187.1К	103-246К	31-221К
Кв.м по замерам кад. инж.	121.3	126.4	187.1	246	221
Количество этажей	2	2	2	2+1(цоколь)	2+1(цоколь)
Ориентировочное количество домов	8	8	8	4	8
Высота этажа в черне	2,8+2,7	3,1+2,8	3,1+2,8	2.8+3+3.5	2.7+3+2.8
Материал стен	Кирп 38.- Утепл10Э.- Облиц.кирпич13.	Кирп.- Утепл10Э.- Облиц.кирпич.	Кирп.- Утепл10Э.- Облиц.кирпич.	Кирп.- Утепл10Э.- Облиц.кирпич.	Кирп 38.- Утепл10Э.- Облиц.кирпич13.
Фундамент	Ростверк на сваях.	Плита	Ростверк на сваях.	Ленточный ФБС	Ленточный ФБС
Кровля	Металлочерепица т.0,5мм,утепление 200мм, паро и гидроизоляция, подшивка свесов и водосточная система входит.				
Второй этаж	Мансардный – 1,5м у стен, угол 45 градусов (перекр дерев)	Полный Перекрытия	1,5м у стен, угол 45 градусов (перекр дерев)	Мансардный 2,3 м у стен, угол 30 градусов, (перекр дерев)	Полный, перекрытия плиты
Дополнительные опции за паям	Тамбур, отделка цоколя, терраса,	Цокольный этаж, 2,7 высотой,	Цокольный этаж, 2,7 высотой,	Балконы внутри, отделка	Тамбур, отделка цоколя,

(опережающим платежом)	входная группа, погреб	отделка цоколя, терраса, входная группа	отделка цоколя, входная группа	цоколя, входная группа	терраса, входная группа
Окна	70 Века, наружные двери (временные).				
Ввод коммуникаций	Газ (до 35 кВт), вода, канализация (централиз), электроэнергия (до 15 кВт) – в дом будут введены функциональные концы всех коммуникаций, соединенные с магистралями,				
Площадь участка	1500 кв.м.				
Внутренняя отделка	Штукатурка, стяжка, отопление, котельная с оборудованием, теплые полы, разводка электросети, разводка воды и канализации, лестницы, отмостка, бетонный въезд от дороги до дома, дополнительные к проекту вентканалы, балконные ограждения, – отдельно (можно самостоятельно) вне пая, - проекты и сметы будут представлены				

Краткая характеристика благоустройства

Автодорожная система – армированная бетонная дорога с ливневой системой шириной 6м (в проулках 5 м). Общая полоса между красными линиями участков 14-17 м (как в ЖСК «Веста»).

Электроэнергия – подстанция, разводка по столбам (ЖБ), ввод в дома от столба по воздуху СИП 16 (3 фазы), автомат 40А, умный счетчик на столбе, освещение – светодиодные фонари на каждом столбе.

Водоснабжение – ввод в дома 25 труба ПНД из колодцев под землей на глубине 2.5-3м.

Канализация – центральная самотечная до КНС «Веста», ввод в дома труба 110 под землей на глубине 2.5-3м.

Газификация – к каждому дому под землей будет подведен газ, ввод в дом труба 3/4, (для питания котла до 35кВт).

Колодцы водоснабжения и канализации – стеклопластик (полипропилен) – верхнее оголовье усилено бетонными кольцами.

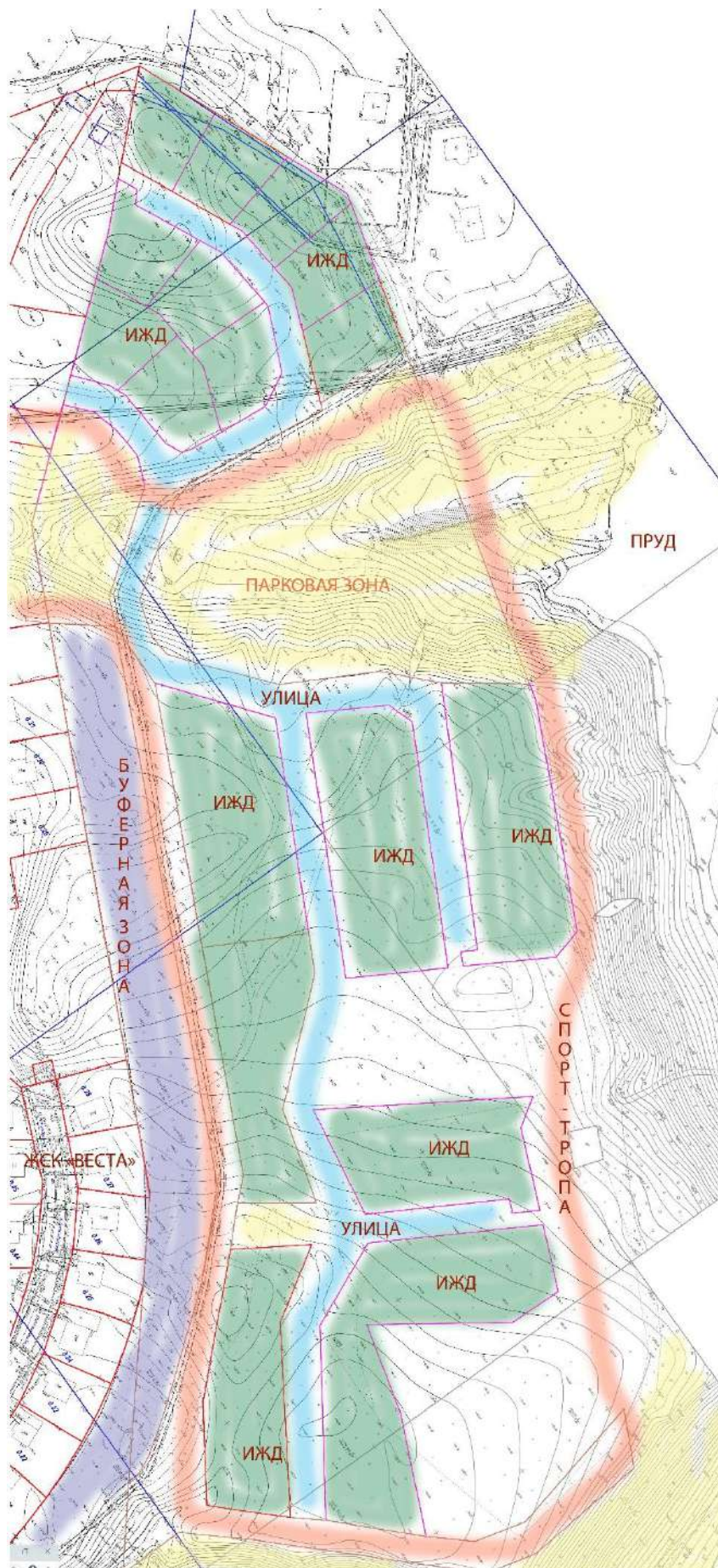
Проект дома, номер по классификации ЖСК «Веста» - кв.м.	71-121.3К	14-126.4к	81-187.1К	103-246К	31-221К
Цена кв. м.	48301	48301	48301	48301	48301
Ориент. разм. пая	5858911,3	6105246	9037117	11882046	10674521
Взносы					
1 (31.01.21)	1171782,3	1221049	1807423	2376409,2	2134904,2
2 (01.04.21)	1757673,4	1831574	2711135	3564613,8	3202356,3
3 (15.07.21)	1757673,4	1831574	2711135	3564613,8	3202356,3
4 (15.11.21)	1171782,3	1221049	1807423	2376409,2	2134904,2

Количество домов (ориентировочно)	8	8	8	4	8
Общий размер затрат (ориентировочно в зависимости от структуры по видам домов)	300934550,4				

Основные параметры взаимодействия член ЖСК-ЖСК-застройщик.

Застройщик и ЖСК гарантируют, что при отсутствии форс-мажорных обстоятельств (подобного кризису 2008 года и т.п), указанные цены позволят в срок до 31.12.2022 года сдать поселок в эксплуатацию. Член ЖСК гарантирует своевременные перечисления средств в счет паевых взносов согласно установленному общим собранием плану графику, независимо от конкретных дат строительства его дома. Таким образом, указанные цены являются финальными и подлежат пересмотру сторонами в сторону увеличения только по форс-мажорным обстоятельствам. При этом застройщик и ЖСК в случае экономии могут провести дополнительные работы в поселке, равномерно распределенные по членам ЖСК.

Схема арх планировочного решения.

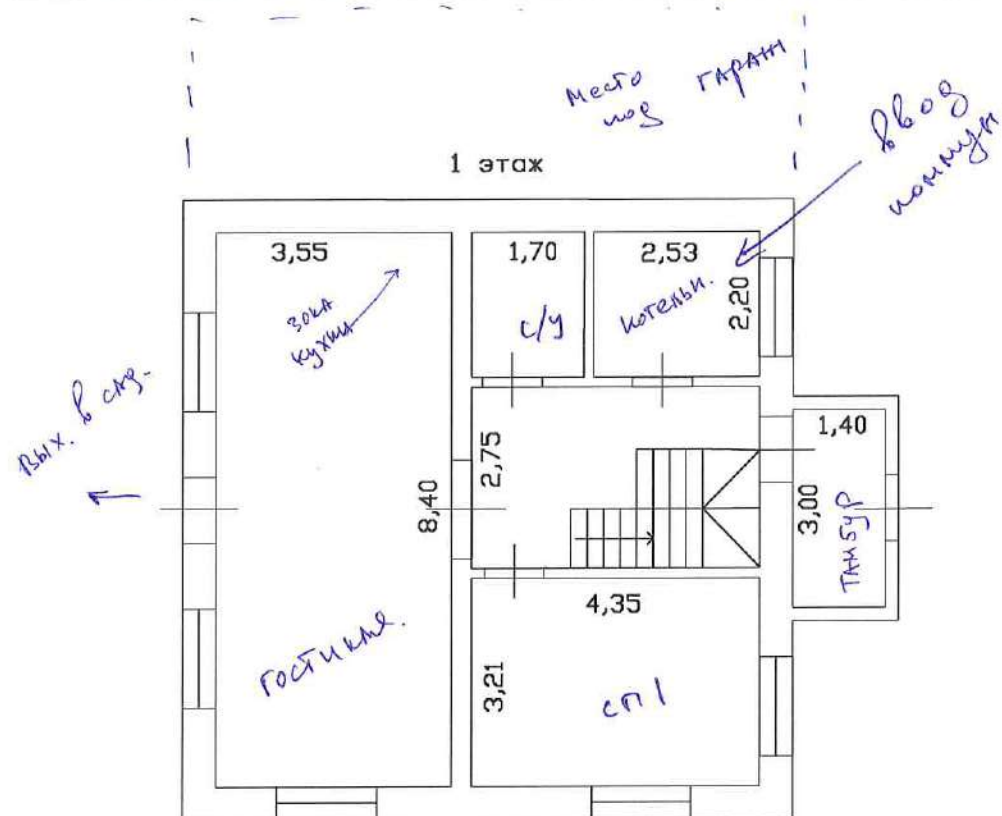


Проект. 71-65к-121,3

Лист N _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

План здания



Условные обозначения

- лестница
- оконный проем
- дверной проем
- дверь остекленная (на балкон)
- контур существующего помещения

Масштаб 1 : 100

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

План здания

2 этаж



Условные обозначения:

-  - лестница;
-  - оконный проем;
-  - дверной проем;
-  - дверь остекленная (на балкон);
-  - контур существующего помещения;

Масштаб 1 : 100

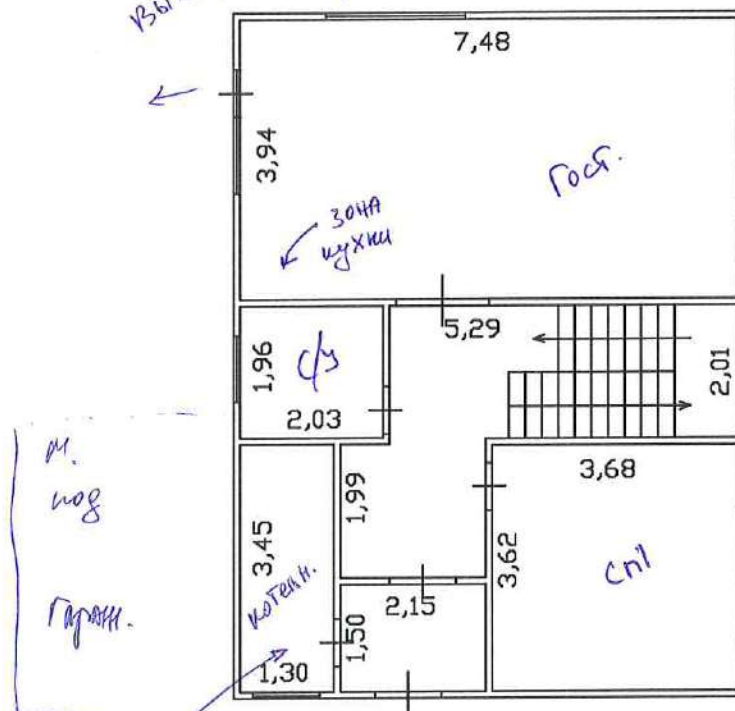
проект 145 - 126,4

Лист N _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

План здания

1 этаж
Выход в с/д (отч.)



Условные обозначения

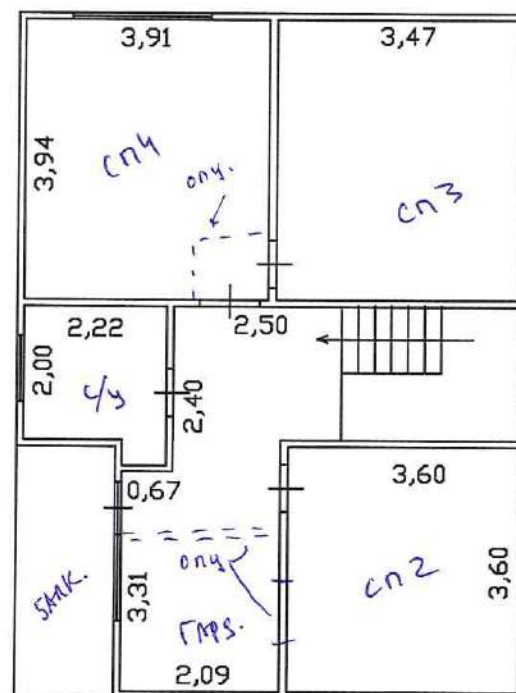
- лестница
- оконный проем
- дверной проем
- дверь остекленная (на балкон)
- контур существующего помещения

Масштаб 1 : 100

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

План здания

2 этаж



Условные обозначения:

-  - лестница;
-  - оконный проем;
-  - дверной проем;
-  - дверь остекленная (на балкон);
-  - контур существующего помещения;

Масштаб 1 : 100

Краснод.

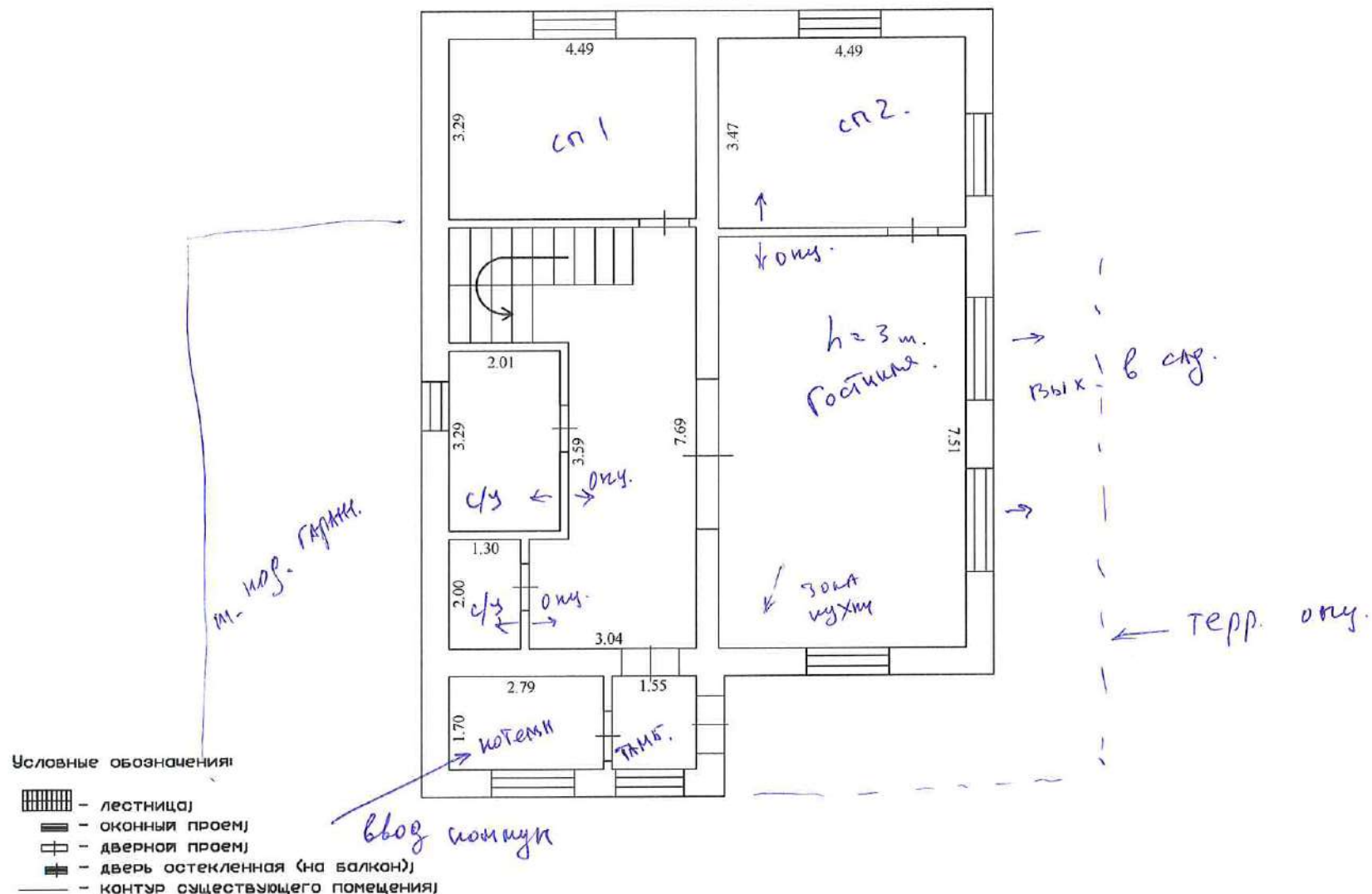
81к-187,1

Лист N _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

План здания

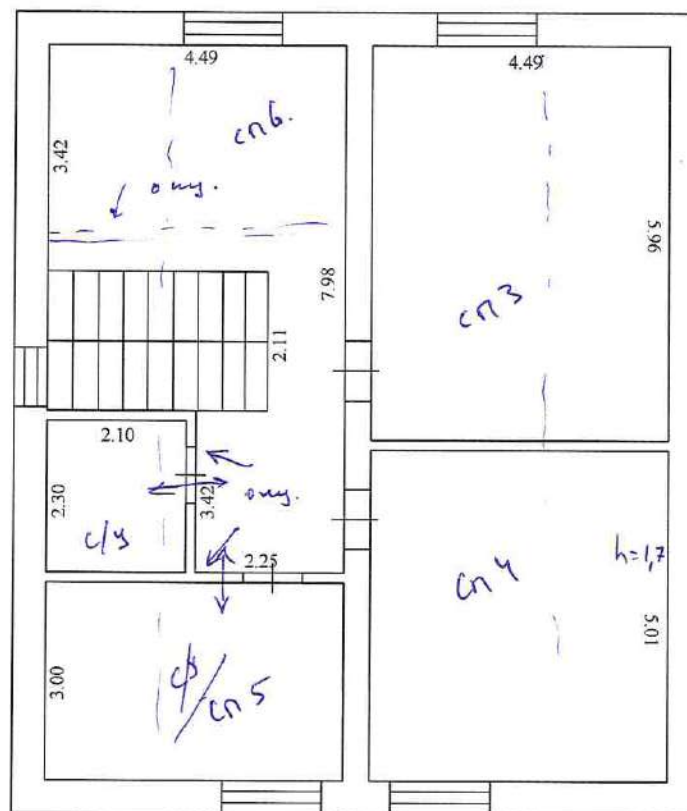
1 этаж



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

План здания

2 этаж



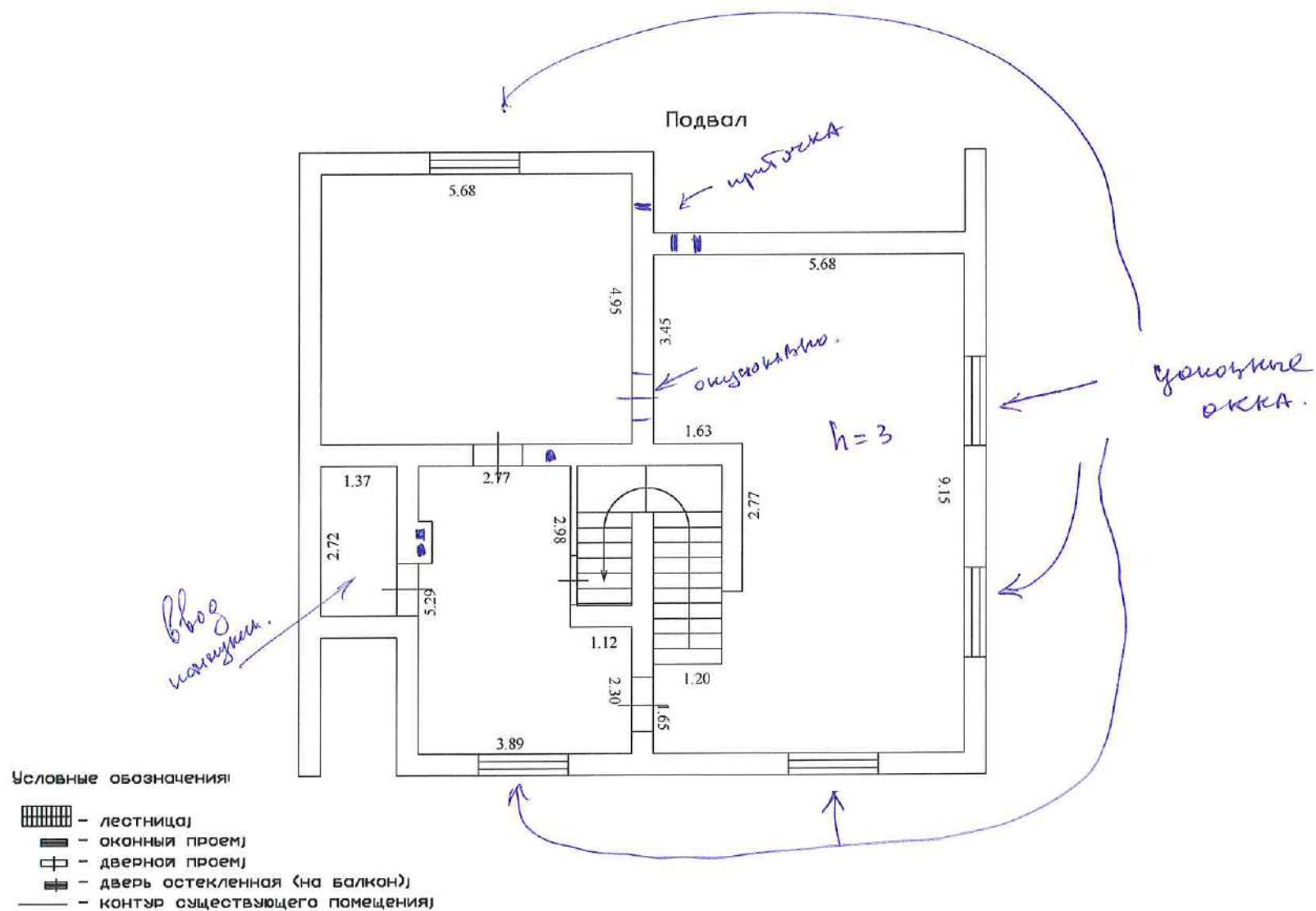
Условные обозначения:

-  - лестница
-  - оконный проем
-  - дверной проем
-  - дверь остекленная (на балкон)
-  - контур существующего помещения

Масштаб 1 : 100

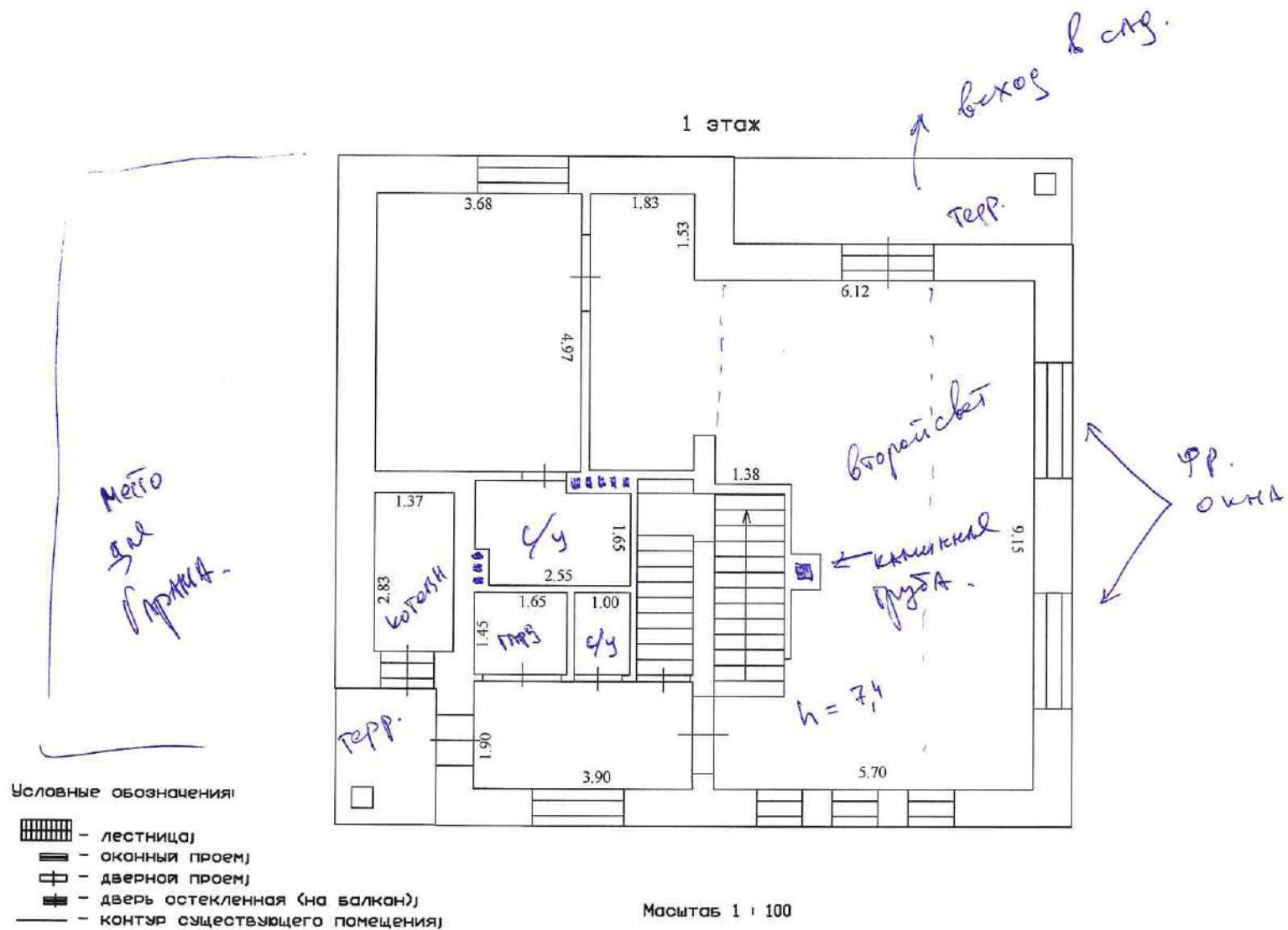
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

План здания



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

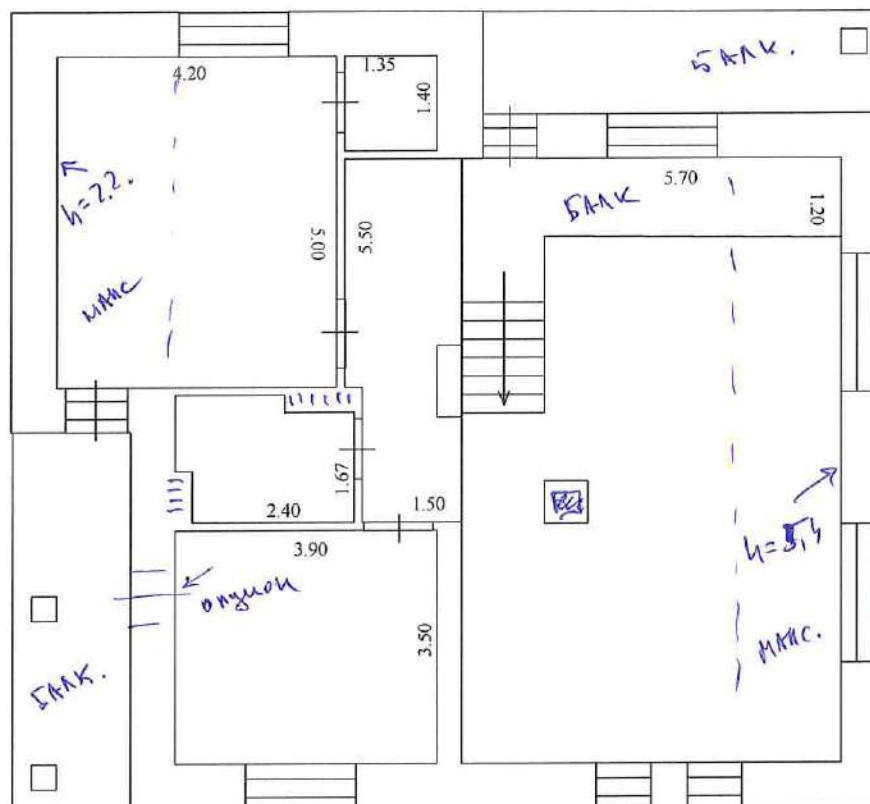
План здания



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

План здания

2 этаж



Условные обозначения:

-  - лестница)
-  - оконный проем)
-  - дверной проем)
-  - дверь остекленная (на балкон)
-  - контур существующего помещения)

Масштаб 1 : 100

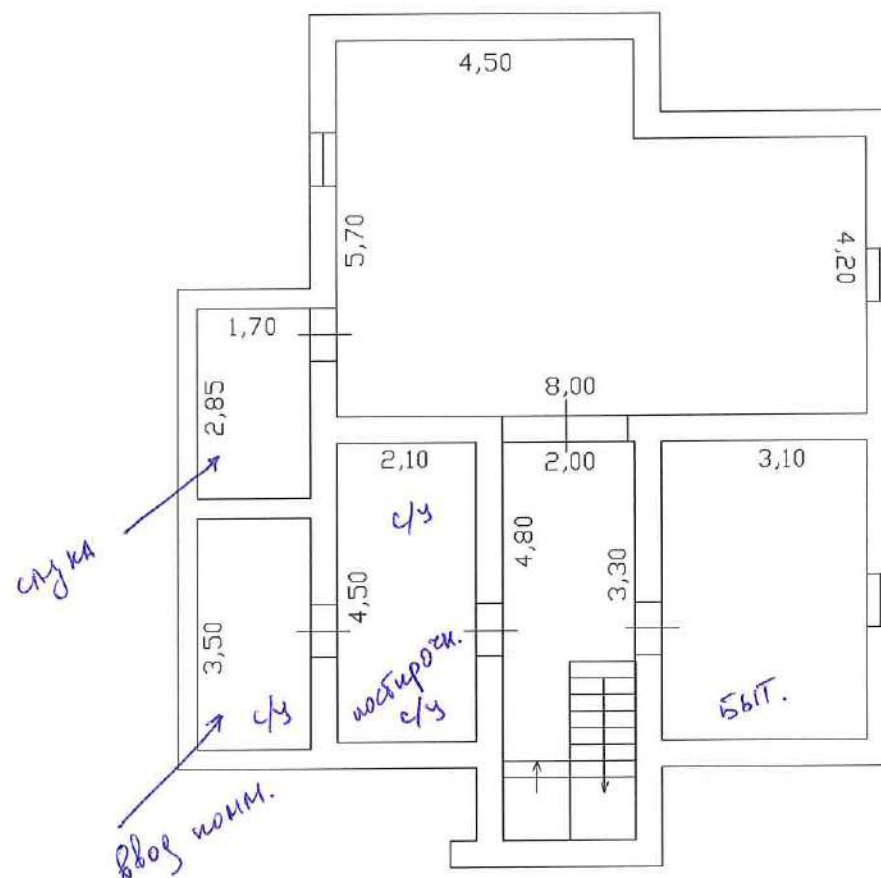
31-222.1

Лист N _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

План здания

Подвал



Условные обозначения:

-  - лестница
-  - оконный проем
-  - дверной проем
-  - дверь остекленная (на балкон)
-  - контур существующего помещения

Масштаб 1 : 100

