

ЖСК «Междуречье»

ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ
КООПЕРАТИВ «МЕЖДУРЕЧЬЕ»

140188 Московская область,
г. Жуковский, ул. Федотова, 15-44
Тел.: +7(916)7502137 Факс: +7(496)4624447
ОГРН 1135040005352
ИНН 5040125460
КПП 504001001

ПРОТОКОЛ №23

заседания правления жилищно-строительного
кооператива "Междуречье"

г. Москва, Рязанский просп., д.24 к.1
(ФГБНУ ВИЭВ)
"09" февраля 2017 г.

Время начала собрания: 10:00.

Время окончания собрания: 17:35.

Присутствовали:

Члены правления: Ржанковская А.Л., Головина Л.А., Семенкина В.А., Величко Г.Н.,
Телегина Г.А., Меньших А.М., Сёмин Б.В.
Члены ЖСК: Шуляк А.Ф., Трондина Г.А., Дмитриев Е.В.
Другие: Иванов И.Е., Крылов А.Д., Ржанковский В.Г.

Присутствует 7 членов правления из 9 (77,78%). Заседание правомочно.
Голосование по необходимым вопросам проводится поднятием рук.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Обсуждение и доработка типовых проектных решений домов в ЖСК «Междуречье»
2. Геология участка
3. Обсуждение вариантов отопления ИЖД
4. Заключение договора исследований и разработок
5. Обсуждение ситуации с ОАО ЛИИ им. Громова
6. Разное

Обсуждение вопросов повестки дня и принятие решений:

Присутствующие члены собрания правления единогласно выбрали:

Меньших А.М. - председателем собрания;
Телегину Г.А. - секретарем собрания.

1. Обсуждение и доработка типовых проектных решений домов в ЖСК «Междуречье»

Члены ЖСК «Междуречье» продолжили работу над типовыми решениями проектов домов для ЖСК. Каждый кто приехал на встречу имел возможность индивидуально пообщаться с архитектором и скорректировать проект под себя.

2. Геология участка

В связи с приближением весеннего периода необходимо как можно скорее выполнить геологические изыскания на участке. Для этого рекомендуется провести реперное бурение на нескольких скважинах с отбором проб, и в местах, которые точно будут использованы под объекты инженерной инфраструктуры и дороги, руководствоваться необходимо СНИПами.

Под дома сделать сплошную разведку георадаром, за основу взять результаты отбора проб в реперных контрольных точках. Такие исследования необходимы для проектирования фундаментов, цокольных этажей и расчета в целом ресурсов для строительства домов.

РЕШИЛИ в течение недели провести анализ рынка, запросить коммерческие предложения на услуги инженерно-геологических исследований, и провести такие работы до начала таяния снега.

3. Обсуждение вариантов отопления ИЖД

Судя по полученному письму от ГУП Мособлгаз от 14.11.2016 №4610-ОПД, в соответствии с письмом ООО «Газпром трансгаз Москва» от 17.10.2016 №01/17263 загрузка ГРС «Раменское» достигает проектных величин, в связи с чем в настоящее время отсутствует техническая возможность подключения к сети газораспределения Московской области. Обеспечение технической возможности подключения возможно после проведения мероприятий по реконструкции ГРС «Раменское». Информации о примерных сроках появления технической возможности подключения к сети газораспределения нет.

Следовательно, необходимо планировать и запроектировать электроэнергию как основной источник теплоснабжения дома. В электронагревательных приборах электрическая энергия преобразуется в тепловую. В бытовых приборах используют различные виды электронагрева: за счет использования проводников высокого сопротивления, инфракрасный, индукционный и т.д.

В связи с этим повысится энергопотребление поселка, необходимо прописать это в ТЗ и получить ТУ на подключение к электросетям с учетом вышесказанного. В будущем возможно проведение газа к поселку и переход на газоснабжение дома.

Необходимо строить энергоэффективные, энергосберегающие дома. В Московской области необходимое минимальное сопротивление теплопередаче наружных стен для жилых зданий по СНиП – $3,28 \text{ м}^2 \cdot \text{°C}/\text{Вт}$. В ЖСК «Междуречье» целесообразно проектировать дома со значением сопротивления теплопередаче $6-8 \text{ м}^2 \cdot \text{°C}/\text{Вт}$.

Тарифы на электроэнергию будут льготные, т.к. мы будем входить в категорию сельские населенные пункты, также льгота бывает при отсутствии природного газа. Необходимо иметь многотарифные электросчетчики и заключать договоры поставки электроэнергии с ночным дешевым тарифом (сегодня $1,37 \text{ руб}/\text{кВтч}$). Исходя из цели экономии, целесообразно в цокольном этаже предусмотреть аккумулирующие водонагреватели (бойлеры) позволяющие нагревать воду в ночные часы при установленной мощности нагревателя до температуры 85°C . Нагретую воду использовать затем в течение дня на различные нужды.

4. Заключение договора исследований и разработок

Обсудили проект договора исследований и разработок с Союзом инновационных организаций – Некоммерческое партнерство «Союз инновационного строительного бизнеса» (НП «СИСБ»). Президентом НП «СИСБ» является Иванов Игорь Евгеньевич, который присутствует на заседании правления.

И.Е. Иванов рассказал, что занимается технологиями строительства с 1987 года, в частности монолитным строительством, участвовал в период расцвета «народных»строек (МЖК). С 2002 года участвует в программе «Технополигон», целью которой является выявление и испытание в натуральных условиях технологий строительства, разработка и использование которых обеспечивают интересы Государства в сфере национальной безопасности, экономики и социального развития.

Целью договора является разработка ресурсов строительства жилья для членов ЖСК «Междуречье» со следующими параметрами:

- Удешевление строительства относительно рыночных показателей – не менее 30%.

- Степень капитальности жилых домов – не менее первой (150 лет).
- Класс энергоэффективности жилых домов – не ниже «В» - высокий.
- Максимально высокая степень свободы архитектурных решений.
- Возможность использования личных трудовых и др. ресурсов членов ЖСК.

Пришли к выводу о необходимости технического сопровождения реализации поставленных задач, в связи с чем, на первом этапе совместной деятельности Заказчик поручает Исполнителю осуществить разработку концептуального решения проекта строительства жилых домов (далее «Проект») ЖСК «Междуречье», сформированному по 161-ФЗ, в соответствии с Приложением к Договору и в составе по следующим разделам:

- а) Архитектурная концепция Проекта в приложенной типологии жилых домов;
- б) Конструктивно-строительная концепция Проекта;
- с) Экономическая оценка Проекта;
- д) Организационный алгоритм реализации Проекта и его сопровождения;
- е) Временной график реализации Проекта в целом;
- ф) Локальный временной график строительства опорных жилых домов.

Исполнитель обязуется подготовить концептуальное решение Проекта в срок не позднее даты истечения настоящего Договора в электронном и письменном виде (до 01 марта 2017 г.). Стоимость работ по договору 192 000 (Сто девяносто две тысячи) рублей.

Результат исполнения договора - Состав концептуального решения Проекта ЖСК «Междуречье»:

1. Архитектурная концепция Проекта в приложенной типологии жилых домов
2. Конструктивно-строительная концепция Проекта:
 - а. фундаменты - монолитные
 - б. колонны – монолитные
 - с. перекрытия – монолитные или сборные железобетонные плиты
 - д. ограждающие конструкции – энергоэффективные – 4 варианта
 - е. кровли – скатные 3 варианта.
3. Экономическая оценка Проекта с учетом участия членов ЖСК в строительстве, производстве строительных материалов и др. видах деятельности по реализации Проекта.
4. Организационный алгоритм реализации Проекта и его технического сопровождения, включая составление перечня видов работ и исполнителей, необходимых и достаточных для успешной реализации Проекта.
5. Временной график реализации Проекта - сводный график Ганта по реализации Проекта
6. Опорные локальные временные графики строительства жилых домов - графики Ганта по 3 типологическим вариантам домов в базовых вариантах строительства в течение 1 и 2 лет.

Предлагается заключить договор исследований и разработок между ЖСК «Междуречье» и Союзом инновационных организаций – Некоммерческое партнерство «Союз инновационного строительного бизнеса» (НП «СИСБ»). Подписать договор на текущем заседании.

ГОЛОСОВАЛИ: За 6 (шесть), против 1 (один), воздержались нет.

Решение ПРИНЯТО.

РЕШИЛИ: Заключить договор исследований и разработок между ЖСК «Междуречье» и Союзом инновационных организаций – Некоммерческое партнерство «Союз инновационного строительного бизнеса» (НП «СИСБ»). Подписать договор на текущем заседании.

5. Обсуждение ситуации с ОАО ЛИИ им. Громова

Меньших А.М. рассказал, что ЖСК «Междуречье» для согласования проекта планировки территории неоднократно обращался в открытое акционерное общество «Летно-исследовательский институт имени М.М. Громова» (ОГРН 1125040002823):

1. Письмо от 29.07.2016 входящий номер 4891-01
2. Письмо от 17.10.2016 входящий номер 6998-01

Эти письма оставлены без ответа.

Смирнов Иван Артемович (нач. отд. согласований ЛИИ Громова) назначил встречу на 19.10.2016 в 11:00. На встрече он дал разъяснения по согласованию застройки, сказав, что для согласования требуется провести исследование влияния высоты застройки на безопасное и эффективное использование аэродрома Раменское.

После чего кооперативы Междуречье, Наука и Скрябинец заключили четырехсторонний договор от 17.11.2016 №2-16 с ЗАО «МАНЦ «АВИАКОМИНФО», оплатили и получили заключение от 30.12.2016 о предельной высоте застройки на земельных участках. Исследования показали, что на участке можно строить дома высотой до 40 м. После получения заключения ЖСК «Междуречье» вновь обратился с третьим письмом от 10.01.2017 входящий номер 52-01, на которое в течение месяца мы не получили ответа.

Это привело к сильной задержке подачи готового ППТ на согласование в Минстрой.

РЕШИЛИ назначить встречу с руководством ОАО «ЛИИ им. Громова», и попытаться решить вопрос согласования размещения застройки, и понять причины отсутствия ответов на официальные запросы.

6. Разное

Участники заседания обсудили сроки межевания участков и выноса точек в натуру, постановку на кадастровый учет земель и домов (после межевания или перед сдачей домов), возведение заборов, охрану завозимых материалов и др.

Подписи членов правления ЖСК «Междуречье»:

1. Председатель собрания Меньших А.М. _____
2. Секретарь собрания Телегина Г.А. _____