

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 №41

заседания правления жилищно-строительного
кооператива "Междуречье"

Раменский район, д. Верее, стр.500

(ФГБНУ ВНИИО)

"19" июля 2017 г.

Время начала собрания: 09:00.

Время окончания собрания: 14:15.

Присутствовали:

Члены правления: Меньших А.М., Телегина Г.А., Головина Л.А., Герасимова Ю.В.,
Величко Г.Н., Сёмин Б.В.

Члены ЖСК: Алексеева К.Л.

Другие: Иванов И.Е.

Присутствует 6 членов правления из 9 (66,67%). Заседание правомочно.
Голосование по необходимым вопросам проводится поднятием рук.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. О подъездной и квартальных дорогах в ЖСК
2. Межевание участка, вынос точек в натуру
3. Обсуждение проектирования домов
4. 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. О подъездной и квартальных дорогах в ЖСК

Головина Л.А. и другие члены правления обоснованно решили, что необходимо встречаться и сначала решать вопросы только правлением, а затем доводить информацию и решения до Иванова И.Е.

Головина Л.А. - Сегодня перед Ивановым необходимо поставить следующие вопросы: Заключительный этап работы по договору, межевание, дороги и проектирование домов.

Правление обсудило, как идет дело с проектированием. Было задано много вопросов об Иванове И.Е., что входит в его обязанности, за что мы платим по договору №3 от 26.04.2017 и что получим на выходе.

В концепции есть список того, что делает УПИ, сейчас УПИ выполняет второй этап процедуры строительства, работает над типовыми проектными решениями, общается с членами ЖСК, собирает сведения, готовит СПОЗУ и др.

Был поднят вопрос о дорогах, какую дорогу будем строить, временную или постоянную. Предложено сначала поискать исполнителей, получить от них коммерческие

предложения.

Головина Л.А. сказала, что она нашла по крайней мере две организации, которые готовы построить дороги и она может собрать коммерческие предложения.

Меньших А.М. напомнил, что месяц назад обсуждался вопрос о возможности самостоятельного строительства дороги силами группы техзаказчика (УПК) созданной весной в кооперативе из членов правления. Для этого с Ивановым И.Е. обговаривалось, что необходим проект хорошей временной дороги, в котором будет расчет материалов и работ. Такой проект на сегодня подготовлен, в нем учтены все проезды по территории ЖСК Междуречье, а также часть улиц по территориям ЖСК Скрябинец и Наука. Стоимость его приобретения – 50 тыс рублей с нашего ЖСК. Т.к. 500 м дороги по проекту проходит через ЖСК Наука, то стоимость проектирования подъездной дороги еще около 30 тыс рублей.

Нам необходимо получить согласие участия соседних ЖСК в строительстве дороги, получить письменное согласование на прокладку по их территории.

Сёмин Б.В. предложил остановиться и не покупать проект, решить точно, что будем делать – временные или постоянные дороги, через организацию или нанимать технику, покупать материалы и контролировать силами УПК. Необходимо обсчитать два варианта.

РЕШИЛИ: сбор коммерческих предложений поручить Головиной Л.А., срок 2 дня.

Головина Л.А. – По поводу дороги и другим общим вопросам, прошу уполномочить меня для поездки в ВИМ, попробую порешать, будут они совместно с нами что-нибудь делать или отдельно. Правление одобрило поездку Головиной Л.А. к руководству ВИМ.

Меньших А.М. обратился к Иванову И.Е. с вопросом об организации строительства дороги, сможем ли мы своими силами организовать строительство? Возможно ли купив проект самим проконтролировать весь процесс, достаточно ли информации в документации?

Головина Л.А. – какова общая длина дороги?

Иванов И.Е. – в проекте показана конструкция дороги, удешевление будет за счет использования вторичных материалов – вторичный щебень, асфальтовая крошка. На этапе производства работ кооператив должен нанять технику, выбрать грунт и им засыпать низинную часть участков. При устройстве дороги необходимо предусмотреть разъезды, полосы отчуждения, карманы, тупиковые заезды, замкнутые кольцевые участки, конструкцию дорожной одежды.

Меньших А.М. - Ширина дороги 4,5 м, длина около 2 км. Более точно длину посчитаю сегодня и вышлю правлению. Пока неясно во сколько обойдется аренда техники, не видя проекта и объемов работ невозможно посчитать.

РЕШИЛИ: поручить решить вопрос по дорогам с ЖСК «Наука» и «Скрябинец».

Члены правления рассмотрели схему дорог, которую предложено сделать в кооперативе.

РЕШИЛИ: Утвердить предложенную схему строительства (рис.). Поручить Меньших А.М. посчитать длину всех дорог.

Правление поставило вопрос – посмотреть проект дороги – и если устраивает всех, то проект покупаем и дорогу делаем по проекту.

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

Решение ПРИНЯТО.

РЕШИЛИ: посмотреть проект дороги – и если устраивает всех, то проект покупаем и дорогу делаем по проекту.

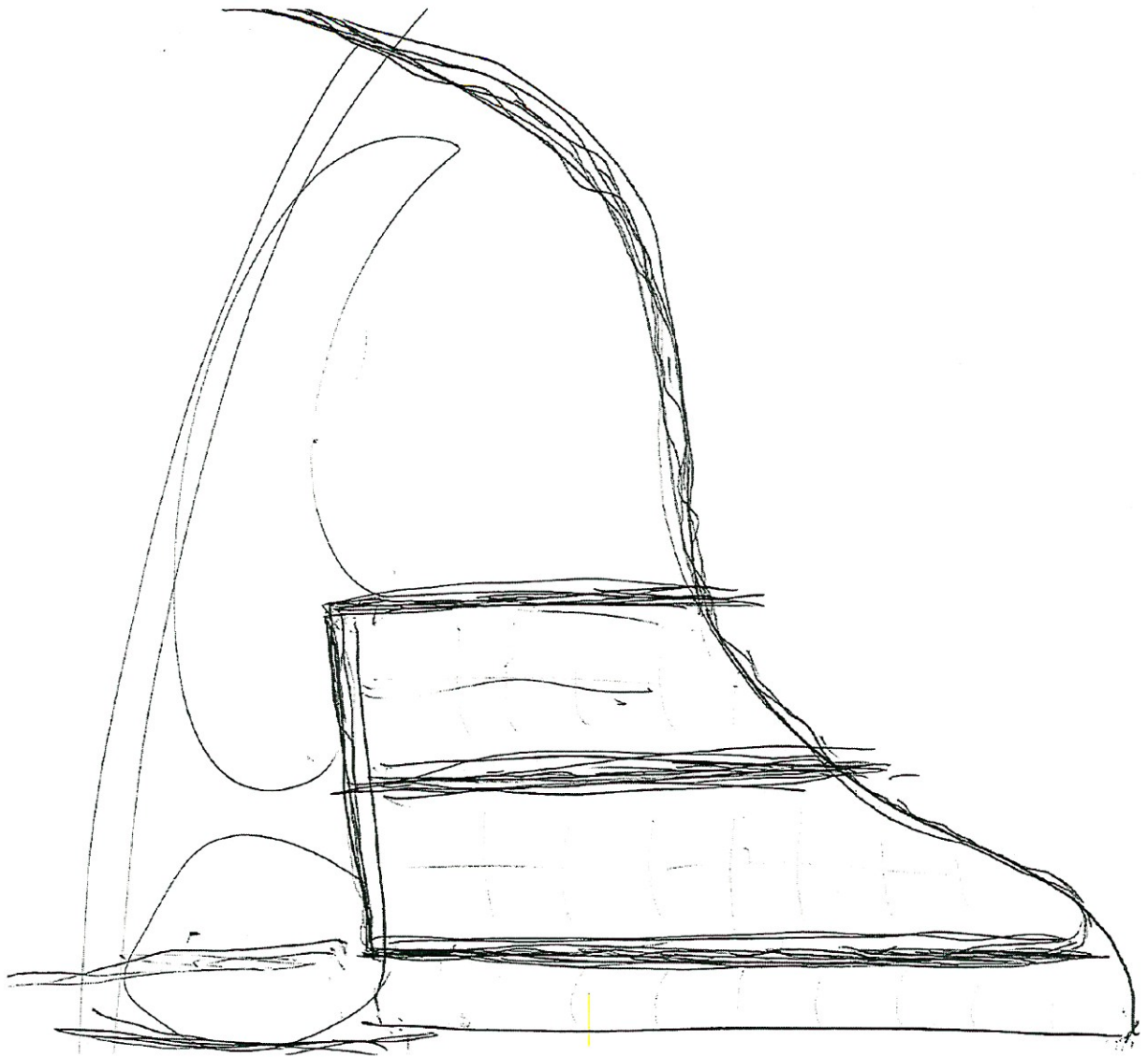


Рисунок – схема устройства автодорог в ЖСК «Междуречье»

2. Межевание участка, вынос точек в натуру

Члены правления пришли к выводу что вопрос, который обсуждался в мае – о выносе точек в натуру – необходимо решить положительно. Сёмин Б.В. ранее вел переписку с кадастровыми инженерами, которые обозначили цену в 65 тыс .рублей за вынос всех точек границ образуемых участков.

Меньших А.М. напомнил, что ПМТ и ППТ отправлены на согласование 10 июля 2017 года. До этого было получено письменное согласование (согласие) на раздел участков согласно ПМТ от ООО «АИЖК», также получено устное согласование от работников главархитектуры о том, что замечаний по проекту межевания нет. Чтобы не ждать осени и вести последовательную подготовку к строительству необходимо вынести точки в натуру, чтобы каждый член ЖСК видел свой участок и мог за ним ухаживать и следить.

Нужно решить, когда проведем вынос поворотных точек и кто будет этим заниматься.

Сёмин Б.В. уточнил, что нужна дорожная карта, где расписать все по этапам (межевое дело, дороги и т.д.). Меньших А.М. напомнил, что дорожную карту начинали делать в мае, но в связи с неопределенностью решили делать по этапам.

Сёмин Б.В. – Межевание по цене очень дифференцировано, я нашел минимальную цену, которую предложил Алексей Перменов. – Нам необходимо подумать, нужно представить ориентировочно, что нужно и когда проводить работы. Что мы будем делать с соседями, если делать на всех, то это будет стоить 200-250 тыс. рублей (на 188 участков),

можно получить скидку до 40%. Если только в Междуречье – то 65 тыс рублей, что составляет по 1 тыс. рублей с участка.

Головина Л.А. – другие предлагают и дешевле, а Наука и Скрябинец не будут делать с нами. Меньших А.М. рассказал, что несколько раз предлагал председателям соседних ЖСК сделать совместные работы, но так и не получил согласия.

Поступило предложение сделать первый этап – вынести точки в натуру и, после получения утвержденного ПМТ, поставить участки на кадастровый учет. Предлагается связаться с исполнителем и провести вынос точек в натуру на следующей неделе.

РЕШИЛИ: провести вынос точек образуемых участков в натуру на следующей неделе. Окончательную дату проведения работ определить в субботу 22 июля 2017 г.

3. Обсуждение проектирования домов

Меньших А.М. еще раз рассказал, что правление решило заключать на каждый проект дома отдельный договор с ЖСК, в котором указывать номер участка и фамилию члена ЖСК, который будет этот проект реализовывать и ответственно подключиться к обсуждению деталей его разработки. Если проект выберут несколько человек и он у всех идентичный, то стоимость разработки делиться на всех, кто его выбрал. Если в проекте изменяется часть документации (крыша, цоколь и т.п.) то проект удорожается на этот раздел.

Меньших А.М. – Сейчас у нас два направления – 1-й вариант проектирование через кооператив путем заключения договоров с ЖНОГ-Строй.

Чтобы сдать дом необходимо его построить, и чтобы в нем была вода, тепло, электричество. Необходимо заканчивать переписки и начинать переходить к конкретному проектированию, уже июль кончается. Нужно заключать договоры.

2-й вариант – член ЖСК покупает проект на стороне. Находит подрядчика и приводит его в ЖСК для заключения договора.

Иванов И.Е. – для получения разрешения на строительство необходим генплан – СПОЗУ (схема планировочной организации земельного участка). Нужна графическая часть, на которой необходимо отобразить объект строительства, а это 65 домов. Пояснительная записка, в которой отражены характеристики объекта, архитектурные решения дома, все экономические показатели. Правление должно было до 15 июля собрать все сведения по объектам строительства. 1 августа заканчивается срок договора, к этому числу мы должны подготовить отчет и все СПОЗУ.

Предлагается разослать письмо и пригласить всех членов ЖСК для обсуждения и составления СПОЗУ в субботу 22 июля с 10-00 по графику в здании ВНИОПТУСХ

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

Решение ПРИНЯТО.

Решили: разослать письмо всем членам ЖСК с приглашением приехать для обсуждения и составления СПОЗУ в субботу 22 июля с 10-00 по графику в здании ВНИОПТУСХ.

Иванов И.Е. когда пройдут все этапы – то готовиться рабочая документация на дома. Мы подготовили типовые, опорные проекты – 8 штук. Эти проекты разосланы всем членам ЖСК. Чтобы не было недоразумений, необходимо получить от каждого члена ЖСК бумагу с подписью на которой он нарисует схему расположения объектов на участке и приложит характеристики дома.

Далее заключаем договор на первый этап концептуального проектирования с каждым желающим членом ЖСК. В процессе каждый член лично определяет, что он хочет, конструктивное решение, архитектурный вид, где располагаются окна, двери, согласовывает цвет фасада и т.п. По договору будет рассчитана сметная стоимость такого решения.

Далее идет индивидуальное проектирование (рабочая документация). Мы

договаривались, что готовим 5 базовых опорных и 5 индивидуальных проектов по цене заложенной в концепции (1300 р/м²). Если на проект несколько человек – то на каждого делится стоимость проектирования, то есть выходит дешевле. Но при условии, что в проекте ничего не меняется. Если меняете, например, кровлю, расположение окон, балкон – то стоимость проекта увеличивается на эту часть переработки.

4. Разное

Меньших А.М. предложил приобрести газонокосилку (бензотриммер) для покоса травы при вынесении точек при межевании, в будущем ее можно использовать на нужды ЖСК. Также нужно подготовиться к межеванию, купить сигнальную ленту и другие расходные материалы (бензин, перчатки).

Меньших А.М. – Необходимо сделать колья для отбивки точек, я могу это сделать у меня есть дома циркулярный станок.

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

Решение ПРИНЯТО.

РЕШИЛИ: Поручить Меньших А.М. приобрести бензотриммер и расходные материалы, бензин, сделать колья для отбивки точек.

Подписи членов правления ЖСК «Междуречье»:

1. Председатель собрания Меньших А.М. _____

2. Секретарь собрания Телегина Г.А. _____