

ПРОЕКТ

ПОДГОТОВЛЕНО К ОБЩЕМУ СОБРАНИЮ ЧЛЕНОВ СТСН ПОСЕЛОК ИВУШКИНО И СОБСТВЕННИКОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРОВОДИМОГО В ПЕРИОД С 13 ДЕКАБРЯ ПО 27 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

Утверждёно

общим собранием членов СТСН «Поселок Ивушкино» с участием собственников земельных участков, расположенных на территории садоводства

27 декабря 2020г.

План строительства и оформления объектов инфраструктуры СТСН «Поселок Ивушкино» (Перечень создаваемого имущества общего пользования) в 2021 году.

Настоящим планом предусмотрено строительство и оформление объектов инфраструктуры в собственность СТСН «Поселок Ивушкино» (бывшее ДНП «Поселок Ивушкино», преобразовано по решению общего собрания от 16 декабря 2020г. на основании Федерального закона от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации").

В план включены объекты инфраструктуры, отражённые в договорах об участии в развитии инфраструктуры между СТСН (ДНП) и собственниками земельных участков, кроме работ по восстановлению кабеля освещения, которых нет в договорных обязательствах. Перечень объектов и работ исчерпывающий, выполнение указанных работ (кроме восстановления кабеля) полностью закрывает обязательства СТСН(ДНП) по развитию инфраструктуры.

Цель предлагаемого плана – утверждение общим собранием решения о создании указанных объектов, как это предусмотрено частью 5 статьи 17 Федерального закона от 29.07.2017г. №217ФЗ, утверждение размера финансирования строительства для реализации настоящего плана строительства органами управления СТСН.

Источник финансирования строительства – заемные средства, получаемые от собственников земельных участков по договорам займа и прочие поступления.

п/п	Наименование объектов и работ	Ориентировочная потребность в финансировании, рублей.	Примечание
1	2	3	4
Объект - «Водозаборный узел (ВЗУ)»			
1	Корректировка проектной документации	118 843	Работы выполнены, указан долг подрядчику. ПК ГЕОИНЖСТРОЙ ООО

2	Экспертиза проектной документации	0	Экспертиза выполнена, получено положительное заключение. Требуется загрузка результатов в ЕГРЗ, завершение работ запланировано на декабрь.
3	Получение разрешения на строительство объекта		Требуется окончание работ по экспертизе
4	Строительство резервуара чистой воды 1-й этап (бетонные, гидроизоляционные работы, утепление)	760 191	Работы выполнены, указан долг подрядчику. Аболмасов Сергей Яковлевич ИП
5	Строительство резервуара чистой воды 2-й этап (обваловка грунтом, монтаж трубопроводов, благоустройство)	900 000	Стоимость ориентировочная, основана на анализе аналогичных коммерческих предложений, открытых данных, опыта строительных работ в подрядными организациями. Требуется уточнения на этапе заключения договоров с подрядными организациями после проведения конкурса.
6	Монтаж станции пожаротушения	1 700 000	Стоимость ориентировочная, основана на анализе аналогичных коммерческих предложений, открытых данных, опыта строительных работ в подрядными организациями. Требуется уточнения на этапе заключения договоров с подрядными организациями после проведения конкурса.
7	Сдача объекта в эксплуатацию		
8	Оформление права собственности на СТСН «Поселок Ивушкино»	300 000	Стоимость включает кадастровые работы и госпошлину за регистрацию права собственности.
	ИТОГО	3 779 034	
Объект – «Очистные сооружение хозяйственно-бытовых сточных вод (ОСК)»			
1	Получение решения Росприроднадзора	2 000 000	Стоимость ориентировочная, основана на анализе аналогичных коммерческих предложений. Требуется уточнения на этапе заключения договоров с подрядными организациями после проведения конкурса.
2	Корректировка проектной документации	800 000	Необходимость корректировки вызвана изменениями в действующем законодательстве. Стоимость ориентировочная, основана на анализе аналогичных коммерческих предложений, открытых данных, опыта строительных работ в подрядными организациями. Требуется уточнение по результатам проведения конкурса коммерческих предложений.
3	Экспертиза проектной документации	300 000	Стоимость ориентировочная. Основана на анализе аналогичных коммерческих предложений, открытых данных, опыта работ с экспертными организациями. Требуется уточнение по результатам проведения конкурса коммерческих предложений.
4	Получение разрешения на строительство объекта		
5	Сдача объекта в эксплуатацию		

6	Оформление права собственности на СТСН «Поселок Ивушкино»	300 000	Стоимость включает кадастровые работы и госпошлину за регистрацию права собственности.
	ИТОГО	3 400 000	
Объект «Очистные сооружения ливневых стоков (ЛОС)»			
Объект включает оборудование в подземном исполнении и биопруды (т.н. "Каскадные пруды" на центральном бульваре рядом с очистными сооружениями бытовых стоков(ОСК))			
1	Получение ГПЗУ		
2	Получение согласно ГПЗУ необходимых согласований	50 000	
3	Проведение инженерно-геодезических, инженерно-геологических и инженерно-экологических изысканий	200 000	Стоимость ориентировочная, основана на анализе аналогичных коммерческих предложений, открытых данных, опыта строительных работ в подрядными организациями. Требуется уточнение по результатам проведения конкурса коммерческих предложений.
4	Разработка проектной документации	800 000	Стоимость ориентировочная, основана на анализе аналогичных коммерческих предложений, открытых данных, опыта строительных работ в подрядными организациями. Требуется уточнение по результатам проведения конкурса коммерческих предложений.
5	Проведение экспертизы проектной документации	300 000	Стоимость ориентировочная. Требуется уточнение по результатам проведения конкурса коммерческих предложений.
6	Получение разрешения на строительство объекта		
7	Строительство объекта ЛОС	8 000 000	Стоимость ориентировочная, основана на анализе аналогичных коммерческих предложений, открытых данных, опыта строительных работ в подрядными организациями. Требуется уточнение по результатам проведения конкурса коммерческих предложений.
8	Ввод объекта в эксплуатацию		
9	Оформление прав собственности СТСН «Поселок Ивушкино»	300 000	Стоимость включает кадастровые работы и госпошлину за регистрацию права собственности.
	ИТОГО	9 650 000	
Объект – автодорога ул. Лесная			
1	Строительство а/дороги по ул.Лесная	222 117	Работы выполнены, указан долг подрядчику. Дарбинян Самвел Григорьевич ИП
	ИТОГО	222 117	
Объект – восстановление кабеля освещения			
1	Работы по восстановлению кабеля освещения с установкой электротехнической арматуры для присоединения осветительных приборов.	500 000	Часть работ выполнена в 2020 году. Определена технология восстановления и подключения потребителей. Разработаны ТУ на присоединение. Восстановлен кабель по части улиц Живопиская, Березовая, Вербна, Речная, Озерная, Лесная. Установлены боксы для электромонтажной арматуры и подключения потребителей, подключены потребители на указанных улицах. Окончание запланировано на весну - лето

			2021.
	ИТОГО	500 000	
	Всего по плану	17 551 151	

ФИНАНСИРОВАНИЕ РАБОТ

Обеспечение финансирования работ по окончанию строительства объектов инфраструктуры в соответствии с договорами об участии в развитии инфраструктуры между собственниками земельных участков и ДНП «Поселок Ивушкино» (реорганизовано в СТСН «Поселок Ивушкино» 16.02.2020 г.).

п/п	Наименование источника поступления денежных средств	Планируемый объем финансирования, руб	Примечание
1	2	3	4
Приходная часть			
1	Денежные средства по заключенным договорам займа	1 284 128	
2	Денежные средства, планируемые к поступлению от реализации участков, предназначенных для размещения социальной инфраструктуры	16 113 750	Расчет выполнен по рыночной оценке, аналогичных участков. 750руб/м2 *21485м3 Участки расположены у въезда в поселок и на берегу реки Северка рядом с КПП Южный (территория для строительства кафе "Плакучая ива"). Участки, по плану развития инфраструктуры поселка должны подключаться к его инженерным сетям. Размер поступлений сформирован с учетом того, что участки имеют большую площадь, и удельная рыночная стоимость их ниже аналогичных для ИЖС. Этот источник финансирования наиболее реальный для получения в 2021 году.
3	Задолженность по оплате за содержание общей инфраструктуры собственниками земельных участков	6 227 000	Задолженность 47 участков. Для поддержания уровня комфорта жителей на прежнем уровне эта сумма была изъята из денежных средств планируемых к расходу на строительство инфраструктуры. Необходимо применить любые законные меры воздействия, включая судебные иски, ограничения подачи воды, электроэнергии с целью возврата ее на расчетный счет товарищества. Указанная сумма зависит от длительности судебных процессов, сроков их начала, а также результатов. Все средства планируемые к поступлению по данной статье предлагается вложить в завершение строительства объектов общего пользования (получения разрешительной документации, ввод в эксплуатацию и т.д. согласно Ф3 217 от 29.07.2017г)
4	Исполнительный лист по решению Арбитражного суда	2 965 572	На основании вступившего в законную силу решения Арбитражного суда г.Москвы. Иск подан

	г.Москвы в отношении ООО ТД "Приоритет"		в связи с не выполнением ООО ТД "Приоритет" договорных обязательств по строительству ВЗУ Часть работ выполнено, но не активировано, поэтому иск на всю сумму перечисленных средств, пени, оплату представителя и госпошлину.
5	Денежные средства на развитие инфраструктуры от собственников участков, ранее не заключавших договоры займа.	14 796 100	Размер суммы требует уточнения. Расчет выполнен по целевому взносу в размере 1100руб/м2 *13451м2. 5 участков общей площадью 13451м2 были проданы собственником без заключения договора с СТСН. Получение указанной суммы требует дальнейших переговоров с новыми собственниками или обращения в суд.
ИТОГО		41 386 550	

В настоящее время обеспечены финансированием работы на сумму 1 284 128 рублей, что достаточно для погашения задолженности за выполненные работы подрядчиком.

Пока ещё сохраняется высокая вероятность получения к строительному сезону средств в размере до 16 113 750 рублей. Однако, существует иск членов СТСН к собственнику земельных участков от которых должны поступить указанные средства. Целесообразно провести переговоры и урегулировать вопрос в досудебном порядке во избежание потери источника финансирования в виде платы за подключение к инфраструктуре.

Поступление суммы 6 227 000 планируется частями во второй половине 2021 года по мере получения судебных решений. Любой суд может затянуться и сроки получения при этом варьируются от 6 мес до 1,5 лет.

Аналогичная ситуация по п.5 и сумме 14 796 100. Но она сложнее т.к. договоров с собственниками этих участков нет.

Таким образом, предлагается принять перечень имущества общего пользования, создаваемого в 2021 году на общую сумму **17 551 151 рублей**. Согласовать перечень источников финансирования на общую сумму **41 386 550 рублей**. Исполнительным органам СТСН в срок до 31.03.2021 г. разработать план мероприятия по строительству объектов и получению финансирования из согласованных источников. Исполнительным органам СТСН в срок до 28.02.2021г. провести переговоры с собственником земельных участков для размещения социальной инфраструктуры (примыкающие к поселку и расположенные у въезда в поселок и на берегу реки Северка рядом с КПП Южный) по условиям подключения к инфраструктуре поселка и гарантии поступления денежных средств (ориентировочная сумма 16 113 750 рублей), разработать правовой механизм двусторонних гарантий.

В связи с важностью вопросов строительства и финансирования инфраструктуры, в случае отсутствия готовности документов, разработанных исполнительными органами СТСН к указанным датам поручить решение указанных вопросов и подготовку документов рабочей группе членов СТСН. Организацию рабочей группы поручить председателю СТСН – Вахоцкому Е.И.

Председатель СТСН

Е.И.Вахоцкий.