

Разъяснения Правления ЖСК Стелла

по основным вопросам повестки Общего собрания членов ЖСК 16.05.2023

4 вопрос Повестки ОС:

О внесении изменений в проектную документацию в части строительства магазина, в связи с отказом инвесторов от участия в проекте. Утверждение новой схемы благоустройства с размещением на месте магазина детской/спортивной площадки.

Начиная с октября 2020 года Правление ЖСК активно искало и предлагало инвесторам принять участие в строительстве магазина. В связи с тем, что первоначальный инвестор – ИП Карпенко П.А. не выполнил условия договора соинвестирования, ЖСК уведомил его о расторжении Договора. За прошедший период инвестиционные предложения подавали ещё несколько инвесторов, в том числе: ООО «РСМ», ООО «Промстрой» ИП Балясников и ООО «Комета».

С последним в феврале 2023 года был подписан предварительный договор. Инвестор проинформировал Департамент строительства и архитектуры Мэрии г.Новосибирска о намерениях и получил дополнительное время для расчетов и подготовки инвестиционного соглашения. Однако, после проведения экономических расчетов, оценки стоимости строительства с учетом требований ЖСК и юридических рисков в конце апреля 2023 года Инвестор уведомил Правление об отказе от проекта.

Основными причинами отказа инвесторов от проекта озвучивались в том числе: высокая обеспеченность микрорайона торговыми площадями аналогичного класса (конкурентная среда), стесненность прилегающей территории и отсутствие достаточного количества парковочных мест, низкий потенциал пешеходного трафика по ул.Есенина, риск дополнительных затрат и сложность в дальнейшем согласования необходимых реконструкций и эксплуатационных площадок для нужд магазина в связи с тем, что магазин встроен в жилой комплекс и не может быть зарегистрирован, как отдельное здание.

Согласно Графику производства работ ввод жилого комплекса в эксплуатацию намечен на июль – август текущего года, поэтому времени на строительство магазина у нового Инвестора уже недостаточно. Кроме этого, расчеты, проведенные административной группой Правления, показали, что при активизации продажи парковочных мест на завершающей стадии строительства, кооператив сможет достроить парковочный комплекс и ввести его в эксплуатацию без привлечения дополнительных инвестиционных вложений. Предполагая возможный отказ Инвестора от строительства, Правление силами Технического заказчика в феврале-марте провело консультации с УАСИ и ГАСН по НСО по вопросу возможности внесения изменений в проектную документацию и отказа от строительства магазина. По результату этих консультаций такая возможность подтверждена.

Правление ЖСК предлагает Общему собранию утвердить его решение о внесении изменений в проектную документацию Объекта и вместо магазина спроектировать размещение элементов детской и спортивной площадки открытого типа. Это позволит завершить строительство парковки и жилого дома с благоустройством одновременно и ввести объект в эксплуатацию в соответствии с графиком в августе-сентябре 2023. А вот дальнейший поиск инвесторов на строительство магазина – гарантированно приведет к задержке строительства и ввода в эксплуатацию всего дома.

5 вопрос Повестки:

Об оптимизации затрат на обслуживание элементов электросетевого хозяйства и передаче Трансформаторной подстанции АО РЭС.

В ходе обсуждения проблематики вопроса Правление ЖСК пришло к выводу, что эксплуатация электросетевого хозяйства, в частности Трансформаторной подстанции и подходящих к ней кабельных линий связана с необходимостью постоянного обслуживания и ремонта, в том числе содержание ставки инженера электрика с необходимыми допусками, а

также затратами на ликвидацию аварийных ситуаций, ремонт и замену вышедших из строя кабельных линий и оборудования.

Так, например, за время строительства УК Изумрудный город уже дважды обращалась с требованием распределения затрат на ремонт и восстановление подводящих кабельных линий, на общую сумму 138 тыс.рублей.

При этом каких-либо преференций для не сетевых организаций, содержащих на своем балансе Трансформаторные подстанции и кабельные линии в плане тарифов и (или) каких-либо компенсаций текущим законодательством не предусмотрено.

До момента постановки ТП на кадастровый учет этих затрат кооперативу удавалось избегать, но, в дальнейшем, в связи с тем, что подстанция находится в составе объекта, расположена на нашем земельном участке и поставлена на кадастр на ЖСК Стелла все затраты лягут на кооператив и, в последующем на жильцов дома через ТСЖ или УК. И суммы затрат исчисляются не тысячами, а десятками и возможно даже сотнями тысяч рублей в год.

Правление считает целесообразным для снижения затрат на членов кооператива и, в последующем жильцов дома, - передать трансформаторную подстанцию в ведение профильной региональной сетевой организации: АО «Региональные энергетические сети» для дальнейшей эксплуатации и обслуживания и постгарантийного ремонта.

УК Изумрудный город, два дома которой, также присоединены к нашей ТП, и которая на сегодняшний день и несет все основные затраты по её содержанию и ремонту, согласилась с нашей позицией и не имеет возражений против передачи подстанции.

6 вопрос:

О порядке реализации нежилых помещений в связи с изменениями, внесенными в проектную документацию.

В связи с внесением изменений в проект строительства и необходимостью привлечения дополнительных средств для достройки и ввода в эксплуатацию парковочного комплекса Правление предлагает провести инвентаризацию и при наличии возможности выделить в проекте от 2-х до 4-х изолированных, не отапливаемых, нежилых подсобных помещений, не связанных с прохождением и эксплуатацией общих систем жизнеобеспечения дома, возможных к реализации.

После инвентаризации и (или) выделения в проекте этих помещений провести их независимую рыночную оценку и реализовать указанные помещения по цене не ниже проведенной рыночной оценки. Это позволит привлечь дополнительные средства на достройку автостоянки и благоустройство прилегающей территории.

Правление ЖСК Стелла