Утверждено общим собранием

членов ЖСК «Дарьин» 13 апреля 2024 года

­­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

­­­­­Председатель правления ЖСК «Дарьин»

Иваницкая И.В.

**План развития жилого квартала ЖСК «Дарьин»**

**1999-2049 годы**

Планирование этапов развития жилого квартала включает в себя цели, анализ действующего законодательства РФ, этап проектирования, этап строительства, этап модернизации инженерных сетей и оборудования, подготовку плана и программы действий на долгосрочный и текущий период деятельности кооператива.

**Цель:** удовлетворения потребностей членов ЖСК, связанных с реализацией их права на строительство жилого дома на предоставленном земельном участке в границах жилого квартала ЖСК «Дарьин»; создание имущества ЖСК, обеспечивающего жизнедеятельность индивидуальных жилых домов членов ЖСК, расположенных в границах жилого квартала ЖСК «Дарьин», для совместного управления, владения, пользования и распоряжения имуществом ЖСК.

**Для достижения поставленных целей участники общества:**

* учреждают юридическое лицо, на базе которого организовывают проектную, строительную и хозяйственную деятельность ЖСК «Дарьин» (бухгалтерский, налоговый учет, технический учет)
* организовывают ведение лицевых счетов членов ЖСК «Дарьин» (управленческий учет), на которых учитывают весь объем взносов членов кооператива в создание имущества ЖСК «Дарьин», (рассчитывается доля участия членов ЖСК в имуществе ЖСК «Дарьин») и объем взносов, направленных на управление и содержание созданного имущества ЖСК «Дарьин». Размер взносов на создание, управление и содержание имущества ЖСК утверждается общим собранием членов ЖСК «Дарьин».
* разбивают земельный участок переданный ЖСК «Дарьин» в аренду от ДГИ г Москвы на участки/паи под застройку жилыми домами и участки ЖСК общего пользования, на которых строятся инженерные сети и объекты инфраструктуры для обслуживания жилой застройки ЖСК «Дарьин. Земельные участки/ паи для строительства индивидуального жилого дома передаются членам кооператива по Акту ордеру после оплаты установленного Уставом ЖСК паевого взноса (500 рублей) и заключения договора об имущественных и правовых отношениях между ЖСК и пайщиком, с которым устанавливаются взаимоотношения, связанные с членством в ЖСК «Дарьин» и в котором перечислены имущественные и неимущественные права пайщика.
* Разрабатывае проект коттеджной застройки, который проходит все согласования, в том числе Московской государственной вневедомственной экспертизой
* Получает Разрешение на строительство/реконструкцию градостроительного объекта в городе Москве.
* Производит строительство и реконструкцию инженерных сетей и объектов инфраструктуры коттеджного поселка.

Строительство жилого дома и инженерных коммуникаций на выделенном пайщику участке ведется за счет средств пайщика по разработанному ЖСК Проекту строительства жилой застройки.

Строительство инженерных коммуникаций и объектов инфраструктуры коттеджной застройки проводится на выделенных земельных участках ЖСК «Дарьин», находящихся в общем пользовании членов ЖСК за счет средств ЖСК «Дарьин».

Для каждого пая, в Проекте жилой застройки, предусмотрена одна точка подключения внутридворовых инженерных коммуникаций пайщика к инженерным коммуникациям ЖСК «Дарьин»:

-точка подключения к водопроводной сети ЖСК

-точка подключения к электрическим сетям ЖСК

-точка подключения к канализационным сетям ЖСК

-точка подключения с слаботочным сетям интернет

-точка подключения к сети газоснабжения

-точка подключения к ливневым стокам

Для каждого земельного участка организован подъезд спец. транспорта, проход к городским дорогам общего пользования.

Согласно пункта 6.1.2. Устава ЖСК 2000 года и всех последующих редакций Устава ЖСК « Кооператив является собственником имущества, переданного ему в качестве паевых и иных взносов его членами, а также имущества, произведенного и приобретенного Кооперативом в процессе его деятельности»

Пункт 3.5 Устава ЖСК 2000 г. «Кооператив осуществляет владение, пользование и распоряжение находящимся в его собственности имуществом в соответствии с целями своей деятельности»

* После завершения всех строительных объектов общего пользования и индивидуальных жилых домов, расположенных в границах жилой застройки ЖСК «Дарьин», земельный участок ЖСК «Дарьин» должен быть разделен на участки, находящиеся в общем пользовании пайщиков и участки/паи, выделенные под строительство индивидуального жилого дома каждого пайщика. Член кооператива после регистрации права собственности на жилой дом имеет право заключить прямой договор аренды на земельный участок, выделенный для обслуживания жилого дома, а в последствии приобрести этот земельный участок в собственность.
* После раздела земельного участка ЖСК, на земельном участке ЖСК, находящемся в общем пользовании, должно быть зарегистрировано право собственности на имущество ЖСК, подлежащее государственной регистрации права.

Границы квартала ЖСК «Дарьин», первоначально установленные Генпланом жилой застройки и Проектом межевания жилого квартала ЖСК «Дарьин, остаются неизменными.

**Виды деятельности ЖСК «Дарьин» на этапе проектирования и строительства коттеджной застройки.**

Согласно пункта 4.2 Устава ЖСК «Дарьин» 2000г. «К видам деятельности Кооператива относится:

- строительство жилых домов;

- планировка и благоустройство территории Кооператива в соответствии с утвержденным проектом и в границах землеотвода;

-строительство коммуникаций, объектов инженерной инфраструктуры, противопожарной безопасности, дорог, транспорта, других строений и сооружений общего пользования;

- эксплуатация жилых домов и служебно-хозяйственных построек;

- обслуживание и эксплуатация жилищно-коммунального хозяйства;

- культурно-бытовое обслуживание членов (пайщиков) Кооператива;

-недопущение загрязнения территории, отведенной Кооперативу, прилегающей территории, водоемов, порчи леса, сбросов отходов в водоемы, лес, кюветы.

Согласно пункта 7.1 Устава ЖСК «Дарьин» 2000г. «Кооператив самостоятельно разрабатывает программу своего экономического и социального развития».

1. **Документы, полученные ЖСК для реализации цели согласно утвержденным видам деятельности ЖСК:**

* Распоряжение №357 от 23.03.1999 г о предоставлении в пользование земельного участка в населенном пункте «Заболотье-д. Виноградово ЖСК «Дарьин» под строительство жилых домов.
* Договор аренды земельного участка №М-02-013174 от 31 марта 1999г.
* Приказ о назначении ответственного за ведение тех надзора 17.05.2004г.
* Согласование Генплана коттеджной застройки с разбивкой на з/у.
* Проект застройки.
* Мосгосэкспертиза: согласование раздела проекта застройки инженерных сетей 28.12.2004 год.
* Разрешение на строительство, реконструкцию градостроительного объекта 11.02.2005г.
* Заключение Москомэкспертизы №15-П6/04 МГЭ от 18 мая 2004г. по проекту застройки
* Акт выполненных работ внешних эл. сетей.
* Акт выполненных работ (низкая сторона).
* Акт выполненных работ (высокая сторона).
* Акт утверждения Проекта коттеджной застройки.
* Акт приемки выполненных работ по поселковому газопроводу от 03.04.2004г
* Акт приемки выполненных работ по централизованному водоснабжению ЖСК «Дарьин» 31.10.2005г.
* Техпаспорт на водопроводную сеть 15.11.2007г.
* Продление до 30.03.2009г. Разрешения на строительство, реконструкцию градостроительного объекта 24.09.2008г.
* Распоряжение об утверждении проекта межевания территории квартала ЖСК «Дарьин» 03.02.2017г.
* Реестр Актов тех присоединения внутри поселковых коммуникаций к внутридворовым коммуникациям домовладений, расположенных на территории жилого квартала.
* Акт приемки передачи водопровода и канализации (Акт ввода в эксплуатацию внутри поселковых сетей) 09.01.2023г.
* Реестр Актов тех присоединения внутри поселковых коммуникаций к внутридворовым коммуникациям домовладений, расположенных на территории жилого квартала 09.01.2023г.
* Реестр выделения электрической мощности домовладельцам жилого квартала ЖСК «Дарьин» 2024 год

**1 и 2 этапы развития жилого квартала ЖСК «Дарьин» завершены. С учетом децентрализованной жилой застройки жилыми домами членами ЖСК «Дарьин» на выделенных пайщикам земельных участках под строительство ИЖС, последний жилой дом, построенный пайщиком, подключен к коммуникациям ЖСК «Дарьин» в 2023 году.**

**План работы правления ЖСК «Дарьин» после завершения этапов проектирования и строительства индивидуальных жилых домов и объектов инфраструктуры, обслуживающих жилой квартал ЖСК «Дарьин» 2024 год.**

* Предоставление согласия всем домовладельцам жилого квартала ЖСК «Дарьин» на выделение из земельного участка, арендованного ЖСК «Дарьин», участков выделенных для обслуживания жилых домов, расположенных в границах жилого квартала ЖСК «Дарьин».
* Геодезические работы по уточнению границ и подготовки межевых планов земельных участков ЖСК «Дарьин» находящихся в общем пользовании домовладельцев жилого квартала для обслуживания жилой застройки.
* Раздел земельного участка, находящегося в аренде ЖСК на земельные участки под объектами ЖСК, согласно проекту межевания жилого квартала.
* Внесение корректировок границ земельных участков жилого квартала ЖСК «Дарьин» в проекте межевания территории жилого квартала.
* Регистрация прав собственности инженерных коммуникаций и объектов ЖСК на выделенных земельных участках ЖСК «Дарьин».
* Присоединение дороги вокруг поселка ЖСК к участку №125 (земли общего пользования ЖСК «Дарьин»).
* Модернизация существующих инженерных объектов ЖСК «Дарьин».

**3 этап: Модернизация существующих инженерных объектов ЖСК «Дарьин».**

Организация работ по управлению и содержанию имущества ЖСК «Дарьин» и модернизации инженерных сетей и объектов ЖСК, обслуживающих жилую застройку, предусматривает следующие виды затрат:

- Затраты, связанные с обеспечением правоспособности юридического лица, осуществляющего управление, содержание и модернизацию всего имущественного комплекса обслуживающего жилую застройку квартала ЖСК «Дарьин», на арендованной территории города Москва с учетом правил землепользования и застройки (в ред. Федерального [закона](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_452771/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100019) от 05.05.2014 N 99-ФЗ).

- Затраты на текущее инженерно-техническое обслуживание объектов ЖСК и модернизацию объектов, обслуживающих жилую застройку квартала ЖСК «Дарьин».

- Затраты на ведение лицевых счетов домовладельцев, чьи жилые дома расположены в границах жилой застройки квартала ЖСК «Дарьин» и подключены к инженерным коммуникациям ЖСК «Дарьин». На лицевых счетах домовладельцев ведется учет их взносов, направленных на содержание и модернизацию инженерных сетей и объектов инфраструктуры жилого квартала ЖСК «Дарьин».

Таблица №1 Окончание этапа строительства и начало этапа модернизации.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Задачи | Показатель | Базовое значение показателя | Целевое значение показателя | Срок достижения цели | Работы |
| 1.Определение состояния инженерных коммуникаций и объектов ЖСК на дату завершения строительных работ на земельных участках, выделенных пайщикам для строительства ИЖС.  2.Модернизация существующих на территории квартала инженерных коммуникаций и объектов ЖСК | Реконструкция инженерных коммуникаций и объектов | 42 | 70 | 2049 | Поэтапный ремонт инженерных сетей, устройств и объектов ЖСК |
| Повышение комфортности проживания в поселке, 450 чел. | 42 | 60 | 2030 | Капитальный ремонт внутри поселковых дорог и тротуаров.  Закрытие общего периметра поселка: установка ограждения, заключение договора с охранной организацией. Демонтаж цокольного этажа церкви. |
| Развитие социальной инфраструктуры поселка, % | 60 | 100 | 2027 год | Реконструкция детской площадки. Ремонт спортивной площадки. |

Таблица 2. Описание задач этапа модернизации

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Задачи | Показа  тель | Базовое значение показа-теля (2022 г.) | Целевое значение показателя | Срок выпол-нения задачи | Работы | Документы в наличии |
| Улучшение инженерной инфраструктуры (водоснабжение, электроснабжение, газификация и газоснабжение) | Уровень износа водо-проводных сетей и сетей канализации | 75% | 40 % | 2022-2030 гг | Ремонт, реконструкция водопроводных сетей, сетей канализации, водозаборных скважин и устройство ограждений санитарных зон скважин | Акты выполненных работ по ремонту арматуры колодцев  Акты выполненных работ по ремонту новой КНС  Реконструкция Старой КНС (Акт выполненных работ)  Замена 4 канализационных насосов.  Замена корзины на КНС 1  Замена корзины на КНС 2  Ремонт канализационных труб (2 ветки) напорной канализации |
| Реконструкция Системы водоочистки |  |  |  | 2022-2025 год |  | Перезасыпка сорбента в водоочистке -  Замена гидроаккомуляторов |
| Реконструкция Системы водозабора и водоподготовки |  |  |  | 2024-2026 год |  | Дизинфекция скважин - договор  Тампонировапние скважины №2 |
| Уровень износа: электрических приборов | 70 % | 60 % | 2022 год | 2024 | Реконструкция (ремонт) объектов | Замена уличных фонарей -Акт  Замена насосов-Акт  Замена счетчиков  на КНС -Акт |
| Повышение уровня безопасности дорожного движения | Уровень износа дорожного полотна | 65 % | 70 % | 2024-2030 гг | Ямочный ремонт и ремонт участков авто-мобильных внутри поселковых дорог | Замена лежачих полицейских  Замена отбойников  Замена пожарных щитов  Замена гидрантов  Установка новых зеркал |

Таблица 3. График достижения целей и реализации задач этапа модернизации инфраструктуры ЖСК «Дарьин» на срок действия договора аренды земельного участка ЖСК «Дарьин»

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Задачи | Показатель | Плановое значение в 2024 г. | Плановое значение в 2029 г. | Плановое значение в 2034 г. | Плановое значение в 2039 г. | Плановое значение в 2044 г. | Плановое значение в 2049 г. |
| Улучшение инженерной инфраструктуры (водоснабжения, электроприборов и устройств, газификации и газоснабжения) | Уровень износа водопроводных сетей, сетей канализации, % | 65 | 65 | 55 | 50 | 45 | 40 |
|  | 70 80 | 60 70 | 55 | 50 | 45 | 40 |
| Уровень износа: электрических приборов и устройств | 70 | 60 | 55 | 50 | 45 | 40 |
| Снижение напряженности в финансировании модернизации за счет повышения уровня добросовестности исполнения обязательств домовладельцев. | Численность домовладельцев-пользователей своевременно и в полном объеме опочивающих взносы. | 75 | 85 | 100 | 100 | 100 | 100 |

Представление мер плана модернизации инженерных объектов ЖСК «Дарьин».

Таблица 4. Паспорт меры «Реконструкция водопроводных сетей, сетей канализации, водозаборных скважин и устройств ограждений санитарных зон скважин

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Мера | Реконструкция водопроводных сетей, сетей канализации, водозаборных скважин и устройство ограждений санитарных зон скважин |
| 2. | Обоснование | Высокий уровень износа водопровода и канализационной системы ЖСК «Дарьин». |
| 3. | Дата начала выполнения меры | 2022 год |
| 4. | Дата окончания выполнения меры | 2030 год |
| 5. | Меры, которые должны предшествовать данной | Инвентаризация объектов ЖСК и определение технического состояния объектов, обслуживающих жилую застройку. Отключение пользователей инженерными сетями ЖСК, отказавшихся от участия в содержании и модернизации объектов ЖСК, нарушивших правила пользования инженерными коммуникациями. Утверждение реестра пользователей инженерными сетями ЖСК «Дарьин». Планирование объемов потребления коммунальных ресурсов с использованием систем коммуникаций, построенных ЖСК «Дарьин» для обслуживания жилой застройки. |
| 6. | Меры, которые реализуются после данной меры | Заключение договора ЖСК с домовладельцем жилого квартала на новый этап модернизации инженерных объектов ЖСК, находящихся в их пользовании. |
| 7. | Показатели меры и целевые значения | Снижение уровня износа коммунальной инфраструктуры до 40 %, реконструкция водопровода, КНС. устройство ограждения санитарной зоны скважин. |
| 8. | Стоимость меры на 2024-2030 г | 3,5 млн. руб. в год ( по смете 2024 года) |
| 9. | Необходимые финансовые ресурсы для выполнения меры | Ежемесячные взносы на надлежащее содержание и управление имуществом ЖСК, находящимся в пользовании домовладельцев, устанавливаются сметой, утвержденной общим собранием членов ЖСК.  Целевые взносы на модернизацию имущества ЖСК устанавливаются решением общего собрания членов ЖСК «Дарьин» на основании предложенного коммерческого предложения инженерной службы. |
| 10. | Необходимые нормативные правовые документы | Решение общего собрания членов ЖСК «Дарьин» |

Таблица 5. Паспорт меры «Организация работы штатного персонала юридического лица по содержанию, управлению и модернизации инженерных сетей и объектов ЖСК»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Мера | Организация оплачиваемых работ штатного персонала |
| 2. | Обоснование | Для реализации поставленной цели необходимо создание юридического лица и штатный персонал |
| 6. | Стоимость меры | Объем расходов ЖСК «Дарьин», необходимых для организации работы штатного персонала, обслуживающего жилую застройку, устанавливается сметой, утвержденной общим собранием членов ЖСК «Дарьин»:  - Председатель -1 шт. ед.  - Бухгалтер -кассир – 0,5 шт.ед.  - Администратор – 0,5 шт. ед.  - Инженер – 1 шт. ед.  - Сантехник – 1 шт. ед.  - Электрик - 0,5 шт.ед.  - Дворник – 3 шт. ед.  - Сторож – 4 шт. ед.  11,5 штатных единиц, 13 рабочих мест.  Средняя стоимость штатного персонала –  5 226 588,00 ₽ в год (включая налоги на з/п) + ежегодная индексация заработной платы на уровень инфляции, установленной центробанком РФ.  Общая стоимость содержания 1 рабочего места штатного персонала (коммунальные услуги, телефон, орг техника, мебель, орг принадлежности) – от 80 000 рублей в год. |

Таблица №6 Обслуживание лицевых счетов домовладельцев.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Мера | Учет взносов направленных на модернизацию инженерных сетей и объектов ЖСК «Дарьин» на лицевых счетах домовладельцев. |
| 2 | Обоснование | Модернизация инженерных сетей и объектов жилого квартала ЖСК «Дарьин» производится за счет целевых взносов домовладельцев жилого квартала ЖСК «Дарьин». Учет целевых взносов на модернизацию инженерных систем и объектов жилого квартала ЖСК «Дарьин» и взносов на управление и содержание инженерных сетей и объектов ЖСК «Дарьин», обслуживающих жилой квартал ЖСК «Дарьин» производится на лицевых счетах домовладельцев- пользователей имуществом ЖСК «Дарьин», чьи дома расположены в границах жилого квартала ЖСК «Дарьин». |
| 3 | Стоимость меры | Стоимость меры состоит из содержания 2 рабочих мест 160 000 рублей, стоимости 0,5 штатной единицы бухгалтера-кассира 515 616 рублей в год, и 0,5 штатной единицы администратора ЖСК 451 164 рубля в год , ½ стоимости услуг технического бухгалтера, услуг 480 000 рублей, банковского обслуживания при оформления платежных документов домовладельцев 60 000 рублей, стоимости услуг информирования домовладельцев (обслуживание личного кабинета на сайте ЖСК)- 180 000 рублей в год и услуг связи (расходы на телефон и почтовые услуги) 216 000 рублей в год. Средняя стоимость обслуживания лицевых счетов домовладельцев жилого квартала составляет 2 062 780 рублей. |

Объем затрат на управление и содержание инженерных сетей и объектов инфраструктуры жилого квартала ЖСК «Дарьин», устанавливается доходной частью сметы, утвержденной общим собранием членов ЖСК «Дарьин».

Объем затрат, направленных на модернизацию инженерных сетей и объектов инфраструктуры жилого квартала ЖСК «Дарьин», устанавливается решением общего собрания членов ЖСК «Дарьин».