



Инвестиционная программа:

# Новая жизнь Вашего дома!

Реконструкция многоквартирных жилых домов  
с надстройкой без отселения жителей

Презентация для собственников



## Паспорт проекта

**Проект:** реконструкция многоквартирного жилого дома несносимой серии путем обстройки и надстройки с использованием монолитных несущих конструкций на отдельном фундаменте, без отселения жителей.

**Земельный участок:** в утвержденных границах согласно проекту межевания квартала, поставленный на кадастровый учет и оформленный в общую долевую собственность собственников дома.

**Застройщик:** жилищно-строительный кооператив (ЖСК).

**Заказчик проекта:** ООО «БазисГрупп».

**Проектировщик:** по выбору Застройщика, Заказчика.

**Генподрядчик:** по выбору Застройщика, Заказчика.

**Срок реализации проекта:** 24-27 месяцев, из них:

**1 Этап** (12 мес.) – от принятия решений о реализации Проекта общим собранием собственников дома (ОСС), утвержденного протоколом, до получения разрешения на строительство;

**2 Этап** (12-15 мес.) – от начала строительных работ до ввода дома в эксплуатацию.

**Собственники дома на общем собрании** принимают комплекс решений о реализации Проекта реконструкции и создании ЖСК для управления проектом, оформлении земельного участка в общую долевую собственность. Для принятия данного комплекса решений необходимо не менее 2/3 голосов собственников. Финансирование Проекта полностью обеспечивается пайщиками ЖСК, приобретающими права на квартиры в надстроенных этажах. Собственники дома, не являющиеся пайщиками ЖСК, не участвуют в финансировании реконструкции, но наравне с пайщиками получают все неотделимые улучшения дома в результате реконструкции. Без принятия решений общим собранием собственников реализация Проекта невозможна.

## Преимущества для собственников от реализации Проекта

**Каждый собственник при реализации Проекта безвозмездно**, в результате обстройки дома по всему периметру, получает в собственность новую жилую площадь, присоединяемую к существующей квартире со стороны наружной стены дома.

Помимо увеличения площади квартиры все собственники получают следующие неотделимые улучшения дома (подробнее на стр. 6-9):

- коренная модернизация центральных инженерных коммуникаций, устройство которых происходит в обстраиваемой части дома. Новые энергоэффективные системы – уменьшение коммунальных платежей в квартплате;
- усиление фундамента и несущих конструкций существующего дома, современный фасад из экологичных материалов и оконные системы;

- в обстраиваемой части зон общего пользования дома строится лифтовая шахта, дом оборудуется лифтами от ведущих производителей. Площадь лестничных клеток увеличивается, выполняется качественная отделка входной группы и увеличенных зон общего пользования;
- огороженная и благоустроенная территория с оборудованной детской/игровой площадкой. Подземная парковка и/или наземная на придомовой территории;

### **Учреждение ЖСК для реализации Проекта**

- ЖСК – специальное юридическое лицо, являющееся некоммерческой организацией, основной целью деятельности которой является удовлетворение личных потребностей граждан в жилье. Членами ЖСК могут быть (ЖК РФ):
  - физические лица, граждане РФ, старше 16 лет;
  - юридические лица - собственники помещения в многоквартирном доме, если ЖСК осуществляет управление общим имуществом в нем.
- Для учреждения ЖСК необходимо не менее 5 лиц, которые формируют органы правления и выбирают председателя. Основным документом, регламентирующим деятельность ЖСК, является Устав. Решение о создании ЖСК для реализации Проекта, Устав и состав органов правления утверждаются протоколом общего собрания собственников.

**Учредители ЖСК:** физические лица - первые пайщики ЖСК, полностью обеспечивающие финансирование 1-Этапа Проекта собственными средствами. Юридическая форма – договор паенакопления, согласно которому пайщик ЖСК приобретает за денежные средства пай, являющийся правом требования на установленную договором долю в жилой надстроенной площади. Учредителями (пайщиками) ЖСК могут выступить:

- учредители ООО «БазисГрупп» или их представители, привлеченные «БазисГрупп» инвесторы или их представители, в качестве физических лиц;
- собственники помещений в доме, желающие приобрести вторую квартиру в надстроенных этажах.

Обеспечение ЖСК средствами для 2-го Этапа Проекта (строительные работы) осуществляется за счет привлечения Застройщиком заемного проектного финансирования в одном из крупнейших российских банков и за счет продажи надстроенных площадей новым пайщикам.

### **Базовые документы ЖСК**

- Протокол общего собрания собственников (ОСС), утверждающий решения о реализации Проекта (необходимо более 2/3 голосов). В протоколе должны быть прописаны в соответствии с действующим законодательством: реестр собственников дома, способ голосования и состав счетной комиссии, расчет доли каждого собственника в общей площади дома, являющейся основанием для подсчета голосов при принятии решений ОСС, форма заочного голосования;
- Устав ЖСК, целью создания которого является реализация Проекта, в Уставе определяется вся схема финансирования проекта и распределения паев, стоимость паев для членов ЖСК, структура управления ЖСК, порядок исполнения ЖСК функций Застройщика Проекта.
- договор паенакопления, на основании которого ЖСК получает от пайщиков средства для реализации проекта.

## Варианты эскизных проектов реконструкции

До

ул. Багратионовский проезд, 8к2



После



До

ул. Василисы Кожиной, 20к2



После



Преимущества для собственников

**В результате реконструкции  
КАЖДЫЙ СОБСТВЕННИК БЕЗВОЗМЕЗДНО  
получает все неотделимые  
улучшения дома!**

Застройщик (ЖСК) и Генеральный Подрядчик (утверждается общим собранием) реконструкции перед началом строительных работ гарантируют собственникам устранение за свой счет возможных последствий строительных работ и приведение помещений собственников в исходное состояние по завершению реконструкции.

## Улучшения здания

- Увеличение жилой площади каждой квартиры путем обстройки дома с внешней стороны фасада (в среднем на 20%), присоединение новой площади к существующей
- Устройство нового фасада с утеплением из современных натуральных материалов (выбор технологии и материалов с учетом пожеланий общего собрания собственников)
- Усиление существующего фундамента и несущих конструкций дома
- Замена кровли на монолитное ж/б перекрытие технического этажа, устройство крыши с противогололедной системой
- Устранение необходимости капитального ремонта дома на 25 лет



## Улучшения придомовой территории

- Благоустройство придомовой территории с зелеными насаждениями и оборудованием детской/игровой площадки (выбор с учетом пожеланий общего собрания собственников)
- Устройство ограждающих конструкций по границам придомовой территории (выбор конструкций с учетом пожеланий общего собрания собственников)
- Оборудование для охраны дома и придомового земельного участка, видеонаблюдения
- Строительство подземной/плоскостной, устройство наземной парковки на придомовой территории (для собственников дома подземные машиноместа возможно приобрести по себестоимости строительства с оплатой по завершению строительства парковки)



## Улучшения инженерных коммуникаций дома

- Устройство новых внутридомовых систем электроснабжения, увеличение установленной мощности электроснабжения дома
- Ремонт внутридомовых систем водоотведения (канализации), при необходимости (по результатам технического обследования)
- Замена труб горячего и холодного водоснабжения дома на новые (магистральные сети и стояки строятся в обстраиваемой части), установка индивидуальных систем учета и контроля потребления
- Замена газового оборудования в доме и квартирах (при наличии) на новое электрическое
- Строительство индивидуального теплового пункта для автономного теплоснабжения дома, экономии средств собственников при оплате коммунальных платежей
- Наличие системы диспетчеризации энергоресурсов и автоматического пожаротушения
- Кабельное и спутниковое ТВ, оптоволоконная связь (провайдеры по выбору собственников)





## Улучшения зон общего пользования

- Устройство лифтовых шахт в зонах общего пользования пристраиваемой части дома (1 лифт на подъезд). Используется лифтовое оборудование от ведущих производителей
- Строительство дополнительных лестничных площадок при обстройке дома, соединение с лестничными пролетами существующего дома
- Строительство новых входных групп (подъездов) с доступом для маломобильных групп граждан
- Ремонт существующих и пристроенных зон общего пользования в подъездах в едином стиле с использованием качественных материалов (выбор материалов с учетом пожеланий общего собрания собственников)



**План типового этажа существующего дома с учетом обстройки (ул. Мишина, 32)**

