

«Приуралье» на пути развития

Только вместе мы сможем прийти к цели

Сегодня, в связи с непростой экономической ситуацией, на рынке жилья обострилась конкурентная борьба. В погоне за клиентом, многие не стесняются в методах, включая вбросы ложной информации, слухов и домыслов.

В этой статье мы постараемся развеять домыслы и рассказать жителям строящегося жилого комплекса «Приуралье» правду, основанную на документах.

История вопроса

Жилой комплекс «Приуралье» создавался как пригородный коттеджный посёлок, входящий в состав муниципального образования Ивановский сельсовет.

В 2011 году было проведено годовое общее собрание членов СПК (колхоз) «Урал», на котором было решено выделить земельные массивы, находящиеся в собственности СПК колхоз «Урал», для продажи и включить их в границы муниципального образования Ивановский сельсовет - для жилищного строительства с последующим межеванием земельных массивов до индивидуальных земельных участков.

В связи с этим, СПК колхоз «Урал» (доверитель) выдал нотариальную доверенность на представление интересов сельскохозяйственного производственного кооператива (колхоза) «Урал» и заключил договор поручения с ООО «Строительная Инвестиционная Компания» Приуралье (Поверенный).

Обязательства сторон были подтверждены документально. Процитируем этот документ.

Документально

Предмет договора:

1.1. Доверитель поручает, а Поверенный принимает на себя обязательства за вознаграждение совершать от имени Доверителя выбор земельных участков, находящихся в собственности Доверителя как в целом, так и частями для перевода земель в категорию населенных пунктов в целях индивидуального жилищного строительства.

Во исполнение поручения Поверенный от своего имени:

- осуществляет комплекс фактических и юридических действий, направленных на получение согласований и технических условий строительства распределительных сетей инженерно-технического обеспечения (электроснабжения, водоснабжения, водоотведения), к земельным массивам в границах кадастровых кварталов 56:21:0904002 и 56:21:0904003 (межквартальных распределительных сетей), необходимых для дальнейшего проектирования и строительства подводящих коммуникаций к размежеванным и вновь образованным индивидуальным земельным участкам из земельных массивов в кадастровых кварталах 56:21:0904002, 56:21:0904003, в срок до 4 квартала 2015 года, на которых планируется вестись жилая застройка, для возможности дальнейшего развития сетей инженерно-технического обеспечения, и благоустройства территории за счет третьих лиц, покупателей вновь образованных и размежеванных индивидуальных земельных участков.

- обеспечить комплекс работ по строительству грунтовой дороги с покрытием из гравийно-песчаной смеси в срок до 4 квартала 2015 года.

Компания «Приуралье» выполнила приведенные выше поручения СПК колхоз «Урал», исполнила гарантии по договорам купли-продажи с третьими лицами вновь образованных и размежеванных индивидуальных земельных участков, на которые поверенный распространил действия договора поручения, включая строительство первой очереди сетей газоснабжения. Кстати, о строительстве сетей газоснабжения требование в договорах купли-продажи не было заявлено.

Требуются коммуникации

Застройка жилого комплекса «Приуралье», не является комплексным освоением территории, находящейся в государственной и муниципальной собственности, гарантирующим строительство коммуникаций. Поэтому ООО СИК «Приуралье»

выступило гарантом того, что покупатели земельных участков не останутся в «голом» поле без сетей инженерно-технического обеспечения.

Ввиду того, что программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры МО Ивановский сельсовет Оренбургского района для земель, находящихся в частной собственности, не разрабатывается в силу действующего законодательства, ООО «СИК» Приуралья самостоятельно инвестировала средства в строительство инженерных сетей. Согласно договорам купли-продажи покупатель земельного участка брал на себя ответственность за участие в дальнейшем развитии инженерно-технических коммуникаций и благоустройство участка, его содержание и коммунальное обслуживание, в том числе прилегающей к участку территории. В тоже время предметом вышеуказанных договоров плата за технологическое подключение не была предусмотрена. Всем желающим, кто до момента передачи сетей обращался, выдавались технические условия, а так же, тем, кто согласно договорам участвовал в проектировании, выдавался, проект сетей на электронном носителе.

В 2014 году построенные собственником инженерные сети ЖК Приуралья были переданы в Потребительское общество (кооператив) для разработки и утверждения инвестпрограмм и дальнейшего их развития и благоустройства территории за счет третьих лиц, желающих использовать инженерные сети села Ивановка.

Инвестиции: объединим усилия в кооперации

Инвестиционные программы для систем электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения жилого комплекса «Приуралье» разрабатывались в соответствии с потребностями жилищного строительства и объектов социального назначения. В целях наибольшей доступности для потребителей и снижения рисков инвестирования в программах предлагается произвести подключение за счет средств потребителей. Мероприятия по строительству новых сетей и объектов инженерного хозяйства, обеспечивающие возможность подключения предлагается финансировать за счет тарифа на подключение. Часть мероприятий, учтенных в инвестиционной программе, относятся к строящимся объектам жилищного и иного строительства. Доступ к услугам по электроснабжению, водоснабжению, водоотведению, газоснабжению возможен после реализации этих мероприятий.

Однако присоединение жителей Приуралья к сетям возможно и без вступления в потребительское общество (кооператив) на равных условиях с пайщиками потребительского общества. Это присоединение может быть произведено после внесения ими взносов (в размере, утвержденном общим собранием), исходя из которых были рассчитаны тарифы инвестиционных программ.

По поводу слухов и домыслов о том, что кооператив наберет долгов и кредитов, а рассчитываться по обязательствам придется пайщикам, необходимо пояснить, что ПК «Приуралье» ведет хозяйственную деятельность исключительно в рамках суммы внесенных пайщиками взносов. Кооператив существует на условиях самофинансирования и внесенные взносы пайщиков имеют целевой характер и расходуются исключительно на нужды потребительского кооператива.

В Уставе ПК «Приуралье» закреплено, что кооператив несет ответственность своим имуществом, а пайщики потребительского кооператива солидарно несут ответственность по его обязательствам только в пределах невнесённой части дополнительного взноса каждого из членов потребительского кооператива, т.е. дополнительным членским взносом в размере 1000 рублей на обеспечение хозяйственной деятельности.

Есть предложение внести в уставы кооперативов, в том числе в устав ПК «Приуралье» запрет на привлечение кредитных средств без одобрения общего собрания кооператива, если нет возражений, то в ближайшее время будет подготовлен необходимый пакет документов, для утверждения поправок.

У пайщиков кооператива есть определенное преимущество: подав заявление на участие в Целевой потребительской программе «Долгосрочный обмен паями» по подключению коммуникаций, которая действует до конца 2018 года, тариф подключения для пайщика уменьшается за счет покрытия остальной суммы кооперативом за счет средств пайщика внесшего инженерные сети. Однако в случае выхода из кооператива, либо исключения по другим причинам, пайщику потребуются компенсировать эту сумму кооперативу. Тем самым стимулируется участие пайщика в объединении общих усилий в развитии ПК «Приуралье» и одноименного жилищного комплекса.

Газ

Наибольшее беспокойство у застройщиков которые не хотят вступать в кооператив, вызывает тариф на подключение к системе газоснабжения. В связи с этим прорабатываются варианты возможного уменьшения тарифов.

Один из вариантов экономии собственных средств – подача заявления на участие в государственной программе по строительству подводящих газопроводов и по инвестпрограммам ОАО «Газпром Газораспределение Оренбург», в частности строительства второй очереди подводящего газопровода высокого давления к ж/к Приуралье, стоимостью более 19 миллионов рублей.

Проект

21. 07. 2011 г. Трестом «Оренбургмежрайгазом» нам были выданы технические условия 97/2-30а, на присоединение к газораспределительной сети с требованием к проектированию и строительству стального распределительного газопровода от точки подключения и до жилого комплекса Приуралье: диаметром трубы 321 мм, с давлением 12.0 кг/см² – это очень дорогое сооружение. А ещё и с системой катодной защиты газопровода, что еще более удорожает строительство.

Однако можно было бы сделать его дешевле, например, из полиэтиленовых труб или трубой меньшего диаметра, например 200 мм. Рядом, всего в 4 метрах от нашего межпоселкового газопровода, лежит трубопровод диаметром 200 мм/ 6.0 кг/см², питающий несколько сел, включая Чкаловский и Благословенку.

Вопрос: кому это выгодно?

Подготовлены необходимые заявления в соответствующие органы, которые регулируют данные вопросы, просьба подписать обращение.

Инфраструктура

Жалобы на то, что по территории ЖК «Приуралье» ограничен доступ к реке Урал, несостоятельны. Автомобильный проезд до леса и пляжа открыт по улице Театральной, а заасфальтированная дорога по улице Центральной от ул. С.Романенко закрыта для движения транспорта по просьбе самих жителей, чтобы можно было спокойно, без помех гулять до берега реки пешком.

Некоторые застройщики жалуются, что на территории ЖК «Приуралье» имеются ограничения по проезду для большегрузных машин, что, по их мнению, ограничивает свободу передвижения. Однако следует отметить, что ограничения для большегрузных машин были введены региональным правительством.

В соответствии Постановлением Правительства Оренбургской области от 02.03.2017 г. № 161-п «Об организации движения транспорта по автомобильным дорогам общего пользования регионального и межмуниципального значения Оренбургской области в весенний и летний периоды 2017 года», для автомобильных дорог общего пользования регионального и межмуниципального значения, в том числе для автодороги Оренбург-Беляевка, вводятся временные ограничения движения в весенний и летний период, что подтверждается Приказом ГУ ГУДХОО № 225 от 23.12.2014 г. Данные требования установлены для автомобильной дороги Оренбург-Беляевка на км 14+700-56+090 с нагрузкой 6 тонн на ось.

Данные ограничения для большегрузных машин с нагрузкой более 6 тонн на ось в целях предотвращения вреда, причиняемого ими автомобильным дорогам, распространились и на дороги ЖК «Приуралье».

Во избежание дальнейших споров предлагается обратиться в ГУ ГУДХОО и транспортную инспекцию с просьбой установить стационарный пост весового контроля на автомобильной дороге Оренбург-Беляевка на 14+700 км.

Внимание!

Необходима поддержка застройщиков в вопросе о необходимости:

1. Дорожных примыканий к дороге Оренбург – Беляевка, по улице С.Романенко и дорожного примыкания в районе ж/к Перовский, которые хотят ликвидировать. ГУ «ГУДХОО» прислало письмо с предупреждением, что выезды (дорожные примыкания к дороге Оренбург - Беляевка) в жилом комплексе Приуралье будут перекопаны (см. письмо ГУ «ГУДХОО» от 24.09.2015 г. № 01/0707/6215).

2. Продления маршрутного движения общественного транспорта, по кольцу улицы Семена Романенко до выезда по улице Центральная, в связи с ростом населения проживающего в ж/к Приуралье.

Подготовлены необходимые заявления в соответствующие органы, которые регулируют данные вопросы, просьба подписать обращение.

Вопрос о земле под дороги

В виду масштабности и продолжительности сроков реализации проекта ЖК «Приуралье» существуют сложности, связанные с процедурами оформления земельных участков и получением различных разрешительных документов в органах государственной власти и органах местного самоуправления.

В частности требуются значительные суммы госпошлин за межевание земельных кварталов большой площади, в том числе земельного участка 56:21:0000000:18628.

В настоящее время ведутся межевые и кадастровые работы по выделению земельных участков, предназначенных для размещения коммуникаций инженерно-технического обеспечения и дорог из земельного массива с кадастровым номером № 56:21:0000000:18628. По результатам этой работы, в соответствии с действующим законодательством РФ, будет изменен вид разрешенного использования земельного участка, который будет переведен в улично-дорожную сеть.

Данный земельный участок находится в общем пользовании ПК «Приуралье», арендная плата для жителей не предусматривается. По завершении всех юридических процедур кооператив будет ходатайствовать перед администрацией Ивановского сельсовета о приеме на муниципальный баланс внутрипоселковых дорог. 25.11.2017 года проведена рабочая встреча с жителями ж/к Приуралье, на которой определены доверенные лица, для подготовки необходимых документов.

Об источнике водоснабжения

Проект обеспечения водой вновь строящегося жилого массива в границах территории МО Ивановский сельсовет Оренбургского района был выполнен в 2008 году генеральным проектировщиком – ГУП «Облжилкомхоз».

Источником водоснабжения новой жилой застройки предусмотрен водозабор, состоящий из 12 водозаборных скважин (10 рабочих, 2 резервных). Он спроектирован на земельном участке лесного фонда на северо-восток от с. Ивановка и на север от проектируемого нового жилого массива с. Ивановка.

Документально

Согласно проекту вода поступает от водозабора по двум ниткам труб диаметром 400 миллиметров.

Вода подается на площадку НС-2 подъема в резервуары чистой воды, из которых воду забирают насосы станции второго подъема 6 шт. (4 рабочих, 2 резервных), производительность каждого насоса – 230 м³/час; напор – 50 м.

Очистка воздуха в резервуарах осуществляется фильтрами-поглотителями. Насосами станции второго подъема по двум ниткам Ø500 и Ø300 вода подается в населенный пункт на хозяйственно-питьевые, производственные и противопожарные нужды. Расход воды определен из расчета водоснабжения жилых домов, оборудованных ванными с газовыми водонагревателями, с общим количеством потребителей 40 000 человек, из них 12 000 – в курортный сезон – при норме водопотребления 230 л/сутки, с учетом поения скота. На нужды промышленности, обеспечивающей население продуктами и неучтенные расходы, приняты 20% от расхода воды на хозяйственно-питьевые нужды.

Потребительский кооператив получает воду от своего пайщика и распределяет ее между остальными участниками кооператива.

Кооператив и наши пайщики неоднократно предлагали ООО «Оренбург Водоканалу» заключить прямые договоры поставки с физлицами - собственниками земельных участков. Но получали отказ, якобы в связи с отсутствием в собственности ООО «Оренбург Водоканал» инженерных сетей в ЖК «Приуралье».

Учитывая, что ООО «Оренбург Водоканал» является коммерческой организацией и соблюдает свои коммерческие интересы, а сети нельзя продать, кооператив предложил передать сети водоснабжения ему в аренду за условную плату 1 рубль.

О водоотведении

В настоящее время канализация ЖК «Приуралье» не подключена к коллектору города Оренбурга. Практически всегда и везде бремя строительства подводящих межпоселковых инженерных сетей берет на себя государство, но, по-видимому, не в нашем случае. Нам в 2012 году были выданы техусловия на подключение напорной канализации и ГКНС-4 жилого комплекса Приуралье в КНС г.Оренбург.

Мы, согласно устным договоренностям с Минстроем Оренбургской области, выполнили проект напорной канализации стоимостью более 2 миллионов рублей, с получением всех необходимых согласований и технических условий для ее прохождения под автомобильными дорогами. И подали проект в Главэкспертизу, для прохождения государственной экспертизы проекта (за экспертизу проекта, надо было отдать порядка 600 тыс.рублей) и финансирования его строительства в рамках программы за счет государственных средств. Однако позже Министерство строительства, отказало нам, сославшись на отсутствие средств, для его финансирования. Поэтому на сегодня можно получить ТУ подключения к сетям водоотведения, необходимые для проектирования, без разрешения на подключение (технологического присоединения).

В виду отсутствия необходимых средств (порядка 40 миллионов рублей) для строительства напорного канализационного коллектора, мы предложили региональным и местным властям, в том числе Министерству строительства, согласовать врезку сетей канализации ЖК Приуралье в напорную канализационную сеть ЖК «Перовский» и заключить договор на водоотведение сточных вод.

Сейчас идут переговоры нашего кооператива с представителями органов государственной власти с участием ГУП «Облжилкомхоз» и ООО «Оренбург Водоканал». Достигнуто предварительное соглашение, что после соблюдения всех формальностей ЖК «Приуралье» подключат к напорной сети водоотведения, построенной за государственный

счет на территории ЖК «Перовский». Причем, ООО «Оренбург Водоканал» будет готов заключать прямые договоры с жителями ЖК «Приуралье» на поставку холодной воды.

Об экологии

Наш жилой комплекс находится во второй охранной зоне реки Урал. В связи с этим на период строительства объектов капитального строительства (ОНС, жилых домов и т.д.) до момента подключения их к централизованной канализационной системе собственникам земельных участков ЖК «Приуралье» необходимо выполнить индивидуальный проект подключения к сетям водоснабжения и водоотведения с учетом мероприятий по обустройству индивидуальных канализационных ям, типа септик ТАНК и т. п., согласно СНиП 3.05.04-85 «Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации».

Внимание!

Всем кто подключен к системе водоснабжения ж/к Приуралье и всем кому необходимо, заключение прямых договоров на холодное водоснабжение с ООО «Оренбург Водоканал», необходимо в срок до 15.12.2017 года, подать заявление в ПК «ПРИУРАЛЬЕ», для сверки сведений и составления реестра и подачи его в ресурс снабжающую организацию.

Об электричестве

По поводу обеспокоенности жителей Приуралья надежностью и наличием достаточной мощности электроснабжения ж/к Приуралье, следует пояснить следующее.

ПО «ЦЭС» филиала ОАО «МРСК Волги»-«Оренбургэнерго» выданы и оплачены технические условия для электроснабжения жилого комплекса Приуралье, суммарной мощностью 4 мегаватта 656 кВт.

В ближайшее время готовится к пуску основная линия электропитания от ПС Пугачевская. Это в разы улучшит качество и надежность электроснабжения Приуралья.

Об отходах

Для организации сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО) на территории ЖК «Приуралье», кооперативом заключен общий договор на вывоз отходов и большинство жителей им пользуются. Для тех жителей которые по своим религиозным, либо иным внутренним убеждениям не могут или не желают быть членами кооператива, будет создана Управляющая компания, которая будет заключать с ними договора, на содержание и благоустройство жилого комплекса.

Сегодня актуальна проблема, не столько в бытовых отходах, сколько в строительном мусоре, которые отдельные граждане выбрасывают в лесопосадках и оврагах.

Хотелось бы напомнить известную поговорку: «Чисто не там где убирают, а там где не сорят». Давайте не обвинять друг друга, а думать, как решить проблему по вывозу крупного строительного мусора на полигон ТБО, используя и возможности нашего кооператива. Ждем, ваших предложений.

О детях

Многих волнует, когда в Приуралье будут строиться школа и детские сады.

Не секрет, что это очень дорогостоящие объекты. Сметная стоимость строительства школы составляет около одного миллиарда рублей, детского сада на 140 мест - 160 миллионов рублей.

Следует напомнить, что при переводе земельного массива в 2011 году администрация Оренбургского района обещала софинансировать строительство социальных объектов. После этого мы неоднократно просили включить наш жилой комплекс в очередь на строительство школы и детского садика. Устно нас заверяли, что все хорошо и предлагались различные варианты, включая преимущества государственно-

частного партнерства.

Проект детского сада, даже без привязки фундамента к местности и без обязательной госэкспертизы, стоит порядка трех миллионов рублей. Правительство Оренбургской области заказало типовой проект, провело государственную экспертизу и все сельсоветы получили право купить для себя проект всего за 98 тысяч рублей.

Мы обратились в Ивановский сельсовет с просьбой купить этот типовой проект для нашего жилого комплекса, на наши денежные средства. Позже выяснилось, что строительство за госсредства на частных земельных участках невозможно. Поэтому в 2016 году нами было принято решение и переданы МО Ивановский сельсовет земельные участки с кадастровыми номерами 56:21:0000000:18629, 56:21:0904002:33, 56:21:0904002:620 для размещения трех детских садов и одной большой школы.

Для устранения домыслов, мы обратимся с заявлением в администрацию МО Ивановский сельсовет о внесении изменений в вид разрешенного использования участков и о подаче соответствующих изменений в Росреестр по Оренбургской области.

Следует отдать должное всем, кто принял участие в том, что на территории МО Ивановский сельсовет в шаговой доступности в соседнем жилом комплексе «Экодолье» 01 сентября 2017 года открылась новая современная школа на 1135 мест. Радиус обслуживания новой школы 2000 метров, что на сегодняшний день покрывает все потребности трех жилых комплексов «Перовский», «Приуралье», «Экодолье» муниципального образования Ивановский сельсовет.

Также, заботясь о наших детях, дорожники установили современный пешеходный переход со светофорами и предупреждающими знаками и, не ограничиваясь достигнутым, готовят сооружение еще более безопасного наземного пешеходного перехода на 16 км автодороги Оренбург-Беляевка.

В целях безопасности дорожного движения ГУ ГУДХОО планирует в 2018 году осуществить устройство кольцевого пересечения с реконструкцией участка автодороги, которое распределит транспортные потоки, движущиеся по автомобильной дороге Оренбург-Беляевка и со стороны жилых комплексов «Перовский», «Приуралье», «Экодолье» для их связи транспортным сообщением (Письмо ГУ ГУДХОО от 08.11.2017 г. «Об организации пешеходного движения через автомобильную дорогу Оренбург-Беляевка»).

Кооператив предлагает своими силами, организовать на время пока будут строиться эти объекты, развивающие кружки (секции) для дошкольного образования детей. Ждем ваших предложений по данному вопросу.

В итоге

Самый трудный период - это начало становления и развития. Множество проблем заботит новоселов. Но мы видим, что на территории Ивановского сельсовета строятся коммуникации, построены детский сад, школа. Эти объекты построены за счет государственных средств. Так может и нам следует не обвинять друг друга, а объединить усилия и более настойчиво просить органы власти, чтобы они включили нас в программу по строительству объектов социально-культурного назначения, включая строительство новых детских садов и подводящих инженерных сетей?!

Тем более что мы со своей стороны приложили уже немало усилий в решении этих вопросов. На сегодня заасфальтировано 6 км дорог, произведена отсыпка дорог песчано-гравийной смесью, установлены остановки транспорта общего пользования, осуществляется движение общественного транспорта, в том числе школьного автобуса, на территории жилого комплекса, установлены фонари уличного освещения.

Если мы с вами сможем добиться передачи в сельсовет обязательств по уборке дорог, общей территории и уличного освещения, то у нас высвободятся значительные средства для благоустройства территории общего пользования, в том числе на обустройство детских и спортивных площадок, пляжей, мест массового отдыха населения и прилегающей лесной зоны.

За экологическую чистоту

Еще одна позитивная новость: нами подана заявка на участие в реализации Федеральной целевой программы «Развитие внутреннего и въездного туризма в РФ до 2018 года» и программы «Стратегия развития туризма в Оренбургской области до 2020 года и на период до 2030 года». В рамках этих программ готовится к реализации коллективный проект ведущих ученых в сфере охраны природы и ландшафтно-геоботанического планирования по созданию регионального природно-рекреационного кластера «Экопарк». Этот проект появился в 2017 году, объявленном Президентом РФ В.В. Путиным «Годом Экологии».

Природно-рекреационный кластер «Экопарк» будет расположен в пойме Урала и на надпойменной террасе р. Урал частично в границах ж/к Приуралье. Он будет включать участки для размещения демонстрационных вольеров диких животных, приближенных к естественным, парковые водоёмы, геологические и археологические аллеи, ботанический сад.

Ботанический сад в границах создаваемого регионального «Экопарка» будет являться образовательной площадкой для образовательных и научных учреждений в проведении культурно-просветительской и научно-исследовательской работы. А также позволит сохранить биоразнообразие пойменных и притеррасных лесолуговых урочищ, создать и сохранить генофонд растений, в том числе редких и исчезающих видов. Разработать подходы к охране и рациональному использованию растительных сообществ луговых и лесолуговых ландшафтов, лесных урочищ уральской уремы.

Научное сопровождение парка будет осуществляться на базе Института степи УрО РАН, под руководством директора Института степи УрО РАН члена-корреспондента РАН Александра Александровича Чибилёва и группа ученых, в числе которых профессор РАН, российский эксперт проекта «Исследование трансграничных рек Казахстана: реки Урал и протоки Кигач», д.г.н. Сергей Левыкин и зав. кафедрой ботаники и физиологии растений ОГПУ, д.б.н., профессор Зинаида Рябинина.

Нас много, все мы разные, у каждого из нас масса возможностей и знаний в разных сферах жизни. Давайте объединим их и сделаем наш жилой комплекс «Приуралье» самым лучшим комфортным и доступным для проживания.