



«KIINTEISTÖ ISO-RUHTAS» OY



Дачный поселок в Яала

Дачный поселок в ЯАЛА, город КОУВОЛА.



КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА.

Концепция проекта основана на следующих принципах:

- владение управляемой зарубежной недвижимостью без необходимости интеграции в незнакомую социальную среду;
- простота управления и централизованные городские коммуникации;
- круглогодичное использование и хорошая транспортная доступность;
- специальное формирование пространства поселка при ведущей роли таких компонентов, как рельеф, вода, зеленые насаждения и единые по архитектурному стилю жилые сооружения;
- разумное сочетание территории с индивидуальными участками с территорией общего пользования, также принадлежащей жильцам вместе с объектами инфраструктуры на плавной основе.

РАСПОЛОЖЕНИЕ.

Дорога № 46 Коуволла – Хейнола, от Коуволла около 30 км. До границы с РФ – 120 км.
Адрес: Ukonniemenraitti 1, 47710 Jaala, Kouvola.

ИСПОЛНИТЕЛИ.

Заказчик: Жилищное Акционерное общество ИСО - РУХМАС (Kiinteisto Oy Iso – Ruhmas)

Архитектор проекта: ARKKITENTITUTYO OY, Лахти

Поставщик коттеджей: Finnlamelli OY, Лахти

Ландшафтный архитектор: TAVAST MILJÖ OY, Лахти

Проектирование коммуникаций: LVI – LeeVI OY, Хейнола

Генподрядчик: АО Арт - Туоте (Art-Tuote OY), Лахти

ТЕРРИТОРИЯ.

Полная площадь - 12 га. Территория граничит с озером Исо – Рухмас, протяженность береговой линии около 400 м. Берег пологий, песчаный. Вода прозрачная.

Участок покрыт лесом на 70%, в основном это зрелый сосновый и смешанный лес.

На территории есть чистый источник и естественный ландшафтный пруд.

Вся территория поселка состоит из личных участков с домами и территории общего пользования.

Площадь территории, занимаемой коттеджами с личными приусадебными участками – 2 га.

Площадь земельного участка, занимаемого в том числе объектами инфраструктуры – 10 га.

ХАРАКТЕРИСТИКИ.

Общее количество *личных участков* **21** шт.

Общее количество *коттеджей* в поселке – **21** шт., по одному на участке, с площадью 87, 100, 120 и 130 м² без учета террас и складов (строительная площадь, т. е. с учетом толщины наружных стен и межкомнатных перегородок).

Общая разрешенная строительная площадь **2190** м².

Все дома в поселке изготовлены из деревянного клееного бруса размером 202 x 260 мм в едином архитектурном стиле с учетом новых строительных нормативов по экономии энергии. Поставщик деревянных конструкций – предприятие Финнламельли (Finnlamelli OY).

Фундамент – утепленный ленточный с активной радоновой защитой. Кровля – натуральная черепица. Основное отопление – электрическое, «теплый пол» по всей площади плюс камин (опция) и инвертор (опция).

Полная чистовая внутренняя отделка с установкой внутренних и наружных разводов. Окончательная комплектация дома является предметом договора.

ИНЖЕНЕРИЯ.

Поселок включен в городскую систему коммунального хозяйства: обеспечение электроэнергией, централизованная городская система водопровода и канализации, сбор и утилизация мусора.

Подключение домов и платежи за расход электроэнергии, приема и стока вод производится по индивидуальным договорам. Заключение абонентских договоров с поставщиками энергии и воды подразумевает внесение индивидуального разового платежа по присоединению*. Размер сумм уточняется у Директора ЖАО.

* Все готовые и строящиеся дома подключены к новой локальной сети ЖАО «Исо – Рухмас». С вводом в строй домов от муниципальных предприятий «Коуволан Веси» и «СуурСавонсахко» на имя каждого владельца в наш адрес приходит Абонентский договор, единовременный счет для подключения нового абонента и действующие тарифы на год.

Оплата устройства водоканальной и электросети поселка произведены из средств, вносимых акционерами при внесении пая ЖАО «Исо - Рухмас». Эти расходы включены в баланс общества и улучшения, полученные в результате внесения средств, являются собственностью акционеров ЖАО «Исо - Рухмас».

ФОРМИРОВАНИЕ ВНУТРЕННЕЙ СРЕДЫ ПОСЕЛКА. АРХИТЕКТУРА И ЛАНДШАФТ.

Основной замысел проекта – создание единого по архитектуре дачного комплекса среди естественной природы.

Улучшение внутреннего пространства представляет собой дизайнерское видение среды, продиктованное существующим ландшафтом. Эта деятельность включает в себя: архитектурный дизайн, планирование размещения объектов, восстановление экологического окружения, сельское планирование, дизайн индивидуальных участков (по желанию владельцев), создание парковых зон и площадок для отдыха.

1) Стиль планирования территории.

В местах застройки по плану стиль – пейзажный или регулярный, в центре - парковый, в остальных местах – обслуженный естественный лес.

Береговая часть подлежит значительному улучшению: в левой части – песчаный пляж и пристань. В центре, напротив сауны – мостки для купания, правее – место для зимнего хранения весельных лодок, правая часть – природно-естественная, оснащенная понтонами для причаливания весельных лодок.

2) Приусадебное пространство.

У каждого дома имеется собственный приусадебный участок, благоустройство которого включает: отсыпку подъездного пути гравием 3-10 мм, отсыпку цоколя щебнем 0/55, выравнивание участка в местах, затронутых строительством. Дополнительно предлагаются услуги по ландшафтному дизайну и озеленению.

3) Благоустройство внутреннего водоема.

Природный ключевой пруд заново углублен и очищен, берега укреплены. На берегу располагается летний гриль-павильон с террасой и мостиком – центральное расположение объекта рассматривается как место для светского общения жильцов и проведения общих увеселительных мероприятий.

ИНФРАСТРУКТУРА ПОСЕЛКА:

Внутренняя инфраструктура поселка сформирована таким образом, что здесь найдется, чем заняться как взрослым, так и детям за пределами не только Вашего личного участка, но и за пределами территории поселка.

- дачные дома – 21 шт.;
- беседка-гриль – 2 шт.;
- береговая баня на 2 отделения, около 100 м² – 1 шт.;
- благоустроенный песчаный пляж и площадка для пляжного волейбола;
- причалы – мостки для лодок/ купания – 3 шт.,
- автомобильный подъезд для спуска лодок;
- хозяйственно - административная постройка, 60 м² – 1 шт.;
- лыжная/ велосипедная дорожка внутри периметра поселка;
- 2 детские площадки: от 0 до 5 и 5+ лет;
- сеть освещенных ночью прогулочных тропинок и подъездных дорог;
- благоустроенный естественный родниковый пруд с мостиком.

Особенное внимание уделено безопасности детей – обе детские площадки покрыты «крошкой безопасности», которая не твердеет со временем и значительно смягчает удары при падении или прыжках. Песчаная береговая линия имеет плавное понижение, благодаря чему пляж и вода прогревается быстро. Если вода прохладная, можно растопить сауну на берегу или подогреть купальню. Кроме того, в клубе имеется библиотека и детский уголок с ТВ.

ИНФРАСТРУКТУРА РАЙОНА.

1. Населенный пункт **Яала** – 1 км: отделение банка, поликлиника, магазины, почта, прокат лошадей, гольф-клуб, в 200 м у шоссе находится ресторан – мотель, в зимнее время рядом проложена освещенная лыжная трасса и размеченная трасса для снегоходов. Гольф клуб «Лампила Гольф» - поле на 9 лунок – в 6 км от поселка (www.lampilagolf.fi)

2. Город **Коуволла** – 30 км (www.visitkouvola.fi/ru)

- горнолыжный центр Миелакка (www.mielakka.com/index_rus.php)
- картинг центр и пейнтбол - клуб (www.kouvolan-formula-center.fi)
- детский парк аттракционов Тюккимяки (www.tykkimaki.fi/etusivu_VE)

3. Поселок **Виерумяки** – 30 км: Институт спорта (www.vierumaki.fi) гольф: 2 поля на 18 лунок,

тренировочное поле на 9 лунок, бассейн, верховая езда, лесные трассы для катания на квадроциклах и т.д.

4. Город **Лахти** – 60 км: горнолыжный центр Мессила (www.messila.fi), общая информация на (www.lahti.fi).

ОФОРМЛЕНИЕ:

1. Индивидуальный участок 9-12 соток оформляется в СОБСТВЕННОСТЬ по Договору купли-продажи недвижимости* с регистрацией в суде г. Коувола и занесением в Реестр землевладельцев Финляндии. Стоимость любого участка с подведенными коммуникациями - 20 000 евро.

Налог с покупки - 4% от суммы сделки на участок (800 евро).

* В Финляндии недвижимость подразделяется на земельные участки и жилые или коммерческие помещения. Согласно финским законам, собственно недвижимостью считаются только земельные участки. Основными объектами сделок с недвижимостью в Финляндии являются участки под застройку, лесные и сельскохозяйственные участки. Городское жилье и коммерческие помещения приобретаются путем покупки акций жилищных акционерных обществ (ЖАО), в собственности которых находятся многоквартирные дома и здания коммерческого назначения. В этом проекте реализуется комбинированная схема, где Покупатель становится владельцем недвижимости (конкретного участка) с находящимися на нем постройками (дом и склад) и паем (акциями) в остальной земельной доле и общем имуществе ЖАО.

2. Заключается контракт на строительство по утвержденному проекту. Нет налогов на вносимые средства. Оплата производится по согласованному графику.

3. Между Продавцом и Покупателем заключается Договор купли – продажи пая в общем имуществе Жилищного Акционерного Общества. Покупатель получает Паевое Свидетельство, дающее ему право пользования, управления и распоряжения также общим имуществом и территорией ЖАО. Стоимость пая – 30 000 евро. Налог с покупки пая – 2% от суммы сделки (600 евро).

4. Между Покупателем и Жилищным Акционерным Обществом заключается договор «О разграничении ответственности» (HALLINNANJAKOSOPIMUS), свидетельствующий о том, что недвижимое и движимое имущество Покупателя находится на управляемой Жилищным Акционерным Обществом территории, членом которого становится Покупатель, что возлагает на него определенные Уставом Общества обязанности и определяет его права.

5. После полной оплаты стоимости дома Покупатель получает Паевое свидетельство, дающее ему право пользования, управления и распоряжения также общим имуществом и территорией Жилищного Акционерного Общества с указанием номера дома и количества голосующих акций Общества в зависимости от приобретаемой площади дома. Паевое свидетельство отпечатано на ценной бумаге и имеет государственную регистрацию.

6. После завершения строительства дома Покупатель оплачивает и получает на свое имя:

- договор на поставку электроэнергии;
- договор на поставку воды и отвод сточных вод;
- договор с ЖАО на обслуживание.

По желанию также можно получить услуги подключения спутникового ТВ.

Таким образом, у покупателя в собственности находится: 1) объект недвижимости - участок с постройками согласно проекту, и 2) пай в общем имуществе поселка.

УПРАВЛЕНИЕ.

Внутренняя жизнь в поселке подчиняется законам и обычаям страны пребывания. Начиная с прибытия и до отъезда, хозяева коттеджа и их гости не останутся без поддержки и сервиса, что является наилучшей гарантией сохранения дома и имущества в порядке, поддержания спокойствия и порядка в поселке.

Жилищное Акционерное Общество – распространенная в Финляндии форма организации владения и управления недвижимостью, где кроме личного домовладения имеются другие объекты внутренней инфраструктуры, находящиеся в собственности жильцов.

За поддержание порядка на общей территории Жилищного Акционерного Общества «Kiinteistö Iso-Ruhmas» отвечает Домоуправ (управляющий Жилищным Акционерным Обществом). Домоуправ назначается сроком на 1 год на конкурсной основе решением Собрания Акционеров ЖАО.

Домоуправ назначается приказом Директора ЖАО с целью способствования Директору в решении вопросов местного значения, непосредственно касающихся управления, эксплуатации и содержания жилищного фонда, расположенного в границах подведомственной территории.

РАСХОДЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ:

1. *Развитие и эксплуатация поселка – 1,45 евро/м² в месяц (уровень расходов, принятый на общем ежегодном собрании Акционеров в 2012г.):*

- поддержание качества дорожного покрытия летом и зимняя чистка дорог,
- присмотр за инфраструктурой и имуществом поселка;
- поддержание порядка на территории, уход за лесом;
- утилизация и вывоз обычного мусора в пункт сбора;
- присмотр за домами, контроль инженерных систем и уровня обогрева;
- сортировка почты и оповещение об оплатах;
- оказание телефонных и консультационных услуг;
- поиск и бронирование услуги;
- освещение территории, затраты электроэнергии для общественных сооружений;
- поддержание сетей коммуникаций;
- аренда и эксплуатация малой техники;
- административные расходы.

2. *Индивидуальные обязательные эксплуатационные расходы (по запросу):*

- обязательное страхование дома;
- налог на имущество (участок и дом);
- электричество и водоснабжение;
- ежегодный осмотр камина и чистка труб дымохода.

НАШИ ПРЕИМУЩЕСТВА.

- небольшой «переходный» налог – только с покупки участка и пая, а не 4% от суммы всей сделки, как на вторичном рынке;
- небольшое количество домов на большой территории;
- сходный социальный уровень собственников;
- домоуправ со знанием русского и финского языков;

- городские коммуникации, гарантирующие комфортное круглогодичное пребывание и бесперебойное обслуживание;
- единый архитектурный стиль, высокое качество строений с учетом новых норм по энергосбережению, с полной отделкой и оснащением кухонной мебелью и техникой класса «А»; - наличие развитой внутренней инфраструктуры для развлечения и проведения досуга собственников и их гостей;
- в пешей доступности – поселок Яала: магазины, аптека, банк, кафе, зимой есть освещенная лыжня и трасса для снегоходов;
- естественный песчаный берег, очень подходящий детям;
- пляжный волейбол, мини-футбол, сеть тропинок для пешеходов и велопробегов – поддержат форму;
- неплохая транспортная доступность - от границы с РФ (120 км), ж/д станции в Коуволла (30 км, 4 раза в день ходит скоростной поезд, время в пути – 2 ч 40 мин., время поездки от станции на такси – 30 мин., на автобусе – 45 мин.);
- интересный естественный природный ландшафт, позволяющий дальнейшее его совершенствование;
- возможность организации мероприятий и размещения гостей в мотеле у ресторана;
- возможность для собственников коттеджей получить максимальную выгоду при сдаче коттеджа в аренду.

