

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОГО ДОМА №6**

Адрес объекта: Московская область, г. Подольск, в границах улиц Сосновая, Циолковского и границы города

Московская область город Подольск

4 марта 2015г.

1. Информация о Застройщике:

1.1. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Мастер-Ком»

1.2. Сокращенное наименование: ООО «Мастер-Ком»

1.3. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 142100, Московская область, г. Подольск, Проспект Ленина, д.107/49, офис 206.

1.4. Режим работы: Понедельник-Пятница с 9.00 до 18.00. Обед с 13.00 до 14.00. Выходные: суббота, воскресенье.

1.5. Сведения о государственной регистрации:

- Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 №009011946 от 08 февраля 2007 года, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1077746318650. ИНН – 7727602900.

1.6. Об учредителях: Анапиев Куван Замамбекович – 100% уставного капитала. Генеральный директор ООО «Мастер-Ком» Носов Андрей.

1.7. О проектах строительства многоквартирных домов:

С 2013 года ООО «Мастер-Ком» является застройщиком следующих жилых домов: жилой дом №1 - 142108, Московская область, г. Подольск, Бородинский бульвар, д.5; жилой дом №2 - 142108, Московская область, г. Подольск, Бородинский бульвар, д.7; жилой дом №3 - 142108, Московская область, г. Подольск, Бородинский бульвар, д.11; жилой дом №4 - 142108, Московская область, г. Подольск, Бородинский бульвар, д.13; жилой дом №5 - 142108, Московская область, г. Подольск, Бородинский бульвар, д.15; жилой дом № 10 - 142108, Московская область, г. Подольск, Бородинский бульвар, д.2; жилой дом №7 - 142108, Московская область, г. Подольск, Бородинский бульвар, д. 12.

1.8. О виде лицензируемой деятельности:

Допуск Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Региональный строительный альянс». Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 17 июня 2013 года №0360.01-2013-5036131510-С-250 Генподрядчика ООО «Подольская строительная компания». Свидетельство действительно без ограничения срока и территории его действия.

1.9. О величине собственных денежных средств.

Сведения по балансу на 30.09.2014 года:

Прибыль – 148,40 тыс. рублей;

Кредиторская задолженность – 1 846 618,00 тыс. рублей.

Дебиторская задолженность – 419 099,00 тыс. рублей.

2. Информация о проекте строительства:

2.1. Застройка данного земельного участка будет способствовать обеспечению подконтрольности состояния санитарно-эпидемиологической обстановки; благоустройству территории улиц Сосновой, Циолковского, границ города Подольска; формированию архитектурного облика микрорайона на пересечении вышеуказанных улиц. На проектируемой территории комплекса размещаются 1-2-3х этажные здания общеобразовательной школы на 1100 учащихся со спортивным ядром и детское дошкольное учреждение на 150 мест с бассейном, объекты соцкультбыта и транспортной инфраструктуры, а также офисные помещения во встроенно-пристроенных помещениях жилого комплекса. **Этапы реализации проекта:** 1 этап: подготовка и согласование в установленном порядке проекта планировки территории, включая проект межевания территории; 2 этап: разработка проектной документации, ее согласование и утверждение в установленном порядке. Получение разрешения на строительство. Осуществление строительства Объекта в соответствии с утвержденным проектом планировки территории; 3 этап: завершение расчетов и урегулирование претензий. Подписание Акта о результатах реализации инвестиционного проекта. Оформление имущественных прав сторон. В рамках реализации инвестиционного проекта целью строительства является строительство жилого дома. Срок строительства жилого дома № 6 – II квартал 2016 года. Согласно Положительному Заключение негосударственной экспертизы № 77-1-4-0751-14 от 19.11.2014г., Проектная документация без сметы и результаты инженерных изысканий на строительство объекта: «Жилой дом № 6 (этажность 11-13-16)», адрес объекта: Московская область, г. Подольск, в границах улиц Сосновая, Циолковского и границы города, соответствует результатам инженерных изысканий; требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, и требованиям к содержанию разделов проектной документации, предусмотренным в соответствии с частью 13 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также результаты инженерных изысканий соответствуют требованиям технических регламентов.

2.2. О разрешении на строительство: Разрешение на строительство №RU50-23-2015-107 от 25 февраля 2015 года. Срок действия разрешения – до 25 июня 2016 года.

2.3. О земельном участке:

- Площадь земельного участка – 9539,0 кв.м. Кадастровый номер земельного участка - 50:55:0020314:40. Цель использования земельного участка - многоэтажное жилищное строительство.

- В административном отношении участок расположен по адресу: Московская область, г. Подольск, в границах улиц Сосновая, Циолковского и границы города» (местонахождение по ГПЗУ № RU50334000-13-311, утв. 31.12.2013 г.: г.о. Подольск Московской области, Бородинский б-р, д.17). Границами участка служат: на севере – существующая 5-9 этажная жилая застройка; на юге – перспективная многоэтажная застройка микрорайона «Кутузово»; на востоке – ранее запроектированный жилой дом; на западе – улица Циолковского и за ней участок пожарного депо. Имеет транспортное сообщение с Москвой и Московской областью посредством улицы районного значения - ул. Сосновая, которая обеспечивает транспортную связь с другими районами г. Подольска, а также имеет выезд на магистральную дорогу федерального значения.

- Собственность на земельный участок не разграничена. Арендодателем земельного участка является Муниципальное образование «Городской округ Подольск Московской области». Арендатором земельного участка является ООО «Мастер-Ком» - Договор аренды земельного участка № 52 от 19.04.2013г., из земель населенных пунктов Муниципального образования «Городской округ Подольск Московской области», заключен сроком до 22.01.2017г. Договор зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 14 июня 2013 года, номер регистрации 50-50-55/034/2013-270

- в целях благоустройства предусмотреть места для парковки легковых автомобилей, выполнить полное благоустройство территории с устройствами малых архитектурных форм в соответствии с АПЗ и СНиП.

2.4. Месторасположение и описание объекта строительства:

- адрес объекта капитального строительства: жилой дом № 6 - 142108, Московская область, г. Подольск, Бородинский бульвар, д. 17.

- описание: согласно Положительного заключения негосударственной экспертизы №77-1-4-0751-14 от 19.11.2014г., по объекту капитального строительства: «Жилой дом № 6 (этажность 11-13-16)». Адрес объекта: Московская область, г. Подольск, в границах улиц Сосновая, Циолковского и границы города, дом имеет следующие технические характеристики:

Объемно-планировочные решения: Проектной документацией предусматривается строительство многоэтажного, многоквартирного, трех секционного жилого дома переменной этажности, с встроенно-пристроенным нежилым одноэтажным помещением, с техподпольем и верхним техническим этажом по адресу: Московская область, г. Подольск, в границах улиц Сосновая, Циолковского и границы города. Проектируемое жилое здание предусмотрено для использования в качестве коммерческого жилья. Этажность – 12-14-17. Количество этажей – 13-15-18. Количество секций – 3. В техническом подполье предусмотрены следующие помещения: индивидуальный тепловой пункт, электрощитовые, узлы управления, комнаты уборочного инвентаря, водомерный узел, насосная. На первом этаже предусмотрены следующие помещения: входные группы секций жилого дома, включающие в себя: тамбуры, помещения консьержей с естественным освещением, санузлы, лифтовые холлы, помещения уборочного инвентаря, колясочные, эвакуационные лестницы в лестничных клетках; офисные помещения, включающие в себя: административные помещения, переговорные, выставочный зал, коридоры, санузлы, помещения уборочного инвентаря, комнаты приема пищи. На втором - четырнадцатом этажах предусмотрены следующие помещения: лестнично – лифтовые группы, однокомнатные, двухкомнатные квартиры, вне квартирные коридоры. Технический этаж предназначен для трубной разводки инженерных коммуникаций. В представленном здании в каждой секции предусмотрены лифты. В секциях № 1, № 2, № 3, предусмотрены по два лифта грузоподъемностью 630 кг и 400 кг и скоростью 1,0 м/с. Кровля - плоская, рулонная, с организованным внутренним водостоком, утепленная, по чердачному пространству.

Наружные стены надземной части 3-х типов: 1-й тип – самонесущие по плитам перекрытия, с внутренним слоем из кладки ячеистобетонных блоков по ГОСТ 31360-2007 марки D600, B3, толщиной 250мм, на цементно-песчаном растворе марки М100, с наружным утеплением фасада минераловатными плитами «ROCKWOOL ВЕНТИ БАТТС», толщиной 120 мм. Наружный слой – система вентилируемого фасада с облицовкой керамогранитными плитами; 2-й тип – несущие, с внутренним слоем из монолитного железобетона толщиной 180, из бетона класса В25, с наружным утеплением из плитного минераловатного материала «ROCKWOOL ВЕНТИ БАТТС», толщиной 120 мм. Наружный слой – система вентилируемого фасада с облицовкой керамогранитными плитами; 3-й тип (в зоне лоджий) – самонесущие по плитам перекрытия, с внутренним слоем из кладки ячеистобетонных блоков по ГОСТ 31360-2007 марки D600, B3, на цементно-песчаном растворе марки М100, толщиной 250 мм, с наружным утеплением из плитного минераловатного материала «ROCKWOOL ВЕНТИ БАТТС», толщиной 120 мм. Наружный слой – базовая штукатурка, армированная щелочестойкой стеклосеткой и декоративная штукатурка по технологии «ROCKWOOL», толщиной 30 мм;

Окна и балконные двери – из ПВХ профилей, с двухкамерными стеклопакетами, по ГОСТ 30674-99, цвет белый. Витражи – из алюминиевых профилей с двухкамерным стеклопакетом, по ГОСТ 21519-2003, цвет белый. Витражи на балконах и лоджиях – из алюминиевых профилей с одинарным остеклением по ГОСТ 21519-2003, цвет белый. Входные двери – металлические, утепленные, по ГОСТ 31173-2003, цвет серый. Тамбурные входные двери – деревянные, по ГОСТ 24698-81. Противопожарные двери (выходы на кровлю) – металлические, по ГОСТ Р 53307-2009. Полы: тамбуры, холлы, вестибюли – керамическая плитка на строительном клее. Помещение дежурной – линолеум на тканевой основе. Технические этажи – стяжка из цементно – песчаного раствора. Стены: Лестничные холлы, коридоры, лестничные клетки, помещения дежурной – фактурное полимерное покрытие «Шагрень». Технические этажи – известковая побелка. Потолки: Входные тамбуры – утепление минераловатными плитами с последующей окраской вододispersионной краской. Лестничные холлы, коридоры, лестничные клетки, помещения консьержей – водоэмульсионная покраска. Технические этажи – известковая побелка. Расчет естественной освещенности для различных расчетных точек в жилых и офисных помещениях показал, что естественная освещенность в помещениях офисов и квартир превышает естественную освещенность, необходимую для данных помещений. Защита помещений от шума, вибрации и другого воздействия.

Квартиры отделены друг от друга перегородками из гипсобетонных пазогребневых блоков толщиной 100 мм по ГОСТ 6428-83 в два ряда с воздушной прослойкой между рядами толщиной 50 мм (общая толщина перегородок - 250 мм). Проектной документацией предусмотрена установка лифтов грузоподъемностью 630 кг и 400 кг с низким уровнем шума и вибрации. Шахты лифтов не примыкают к стенам жилых комнат. Ограждающие конструкции вентиляционных камер и ИТП приняты из расчета необходимой их звукоизолирующей способности. В стенах и потолках применены звукопоглощающие облицовки. Полы в помещениях ИТП и вентиляционных камерах на упругом основании. Пищеприготовления – электрические плиты.

Конструктивные решения:

Конструктивная схема здания - железобетонный безригельный каркас. Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечивается совместной работой пилонов с дисками междуэтажных перекрытий и покрытия, ядрами жесткости, образуемыми конструкциями лестнично-лифтовых узлов. Узловые соединения несущих конструкций - жесткие. Каркас здания составляют: монолитные железобетонные колонны, размером 250х600 мм (в жилой части) и 250х400 мм (в пристроенных помещениях), монолитные железобетонные стены толщиной 180 мм, 200мм и 250 мм, и монолитные безбалочные перекрытия, толщиной 160 мм. Фундамент жилого дома - монолитные железобетонные плиты толщиной: в секциях 1-5 - 700 мм, в секциях 6 и 7 - 600 мм, выполненные из бетона класса В25, марок W6, F150 и арматуры класса А500С. Под фундаментной плитой устраивается песчано-гравийная подготовка толщиной 150 мм, и бетонная подготовка толщиной 100 мм из бетона класса В7,5. Фундамент пристроенных помещений - монолитная железобетонная плита толщиной 300 мм, выполненная из бетона класса В25, марок W6, F150 и арматуры класса А500С. Под фундаментной плитой устраивается песчано-гравийная подготовка, толщиной 150 мм и бетонная подготовка толщиной 100 мм, из бетона класса В7,5.

Наружные стены цоколя - несущие, слоистые, с внутренним слоем из монолитного железобетона толщиной 180 мм, из бетона класса В25, марок W6, F150, арматуры класса А500С, средний слой - утеплитель - плиты из экструзионного пенополистирола по ГОСТ 15588-86 ($\lambda=0,03$ Вт/м²С), толщиной 100 мм, защитный слой - профилированная мембрана «Tefond» по ТУ 5774-003-45940433-99. Гидроизоляция фундаментов выполняется из 2-х слоев гидростеклоизола на горячей битумной мастике с устройством защитного слоя из цементно-песчаного раствора толщиной 30 мм.

Вокруг здания предусматривается отмостка, выполняемая в построечных условиях из бетона или асфальтобетона по щебеночной подготовке, шириной 1000 мм с уклоном от здания. Пилоны - монолитные железобетонные, сечением 250х600 мм и 250х400 (в пристройке), устанавливаемые с переменным шагом, из бетона В25, армированные арматурой класса А500С. Стены лестнично-лифтовых узлов и шахты лифтов - монолитные железобетонные толщиной 180 мм, из бетона марки В25, армированы стержнями А500С по ГОСТ 5781-82. Лестницы междуэтажные: сборные железобетонные марши марки МЛ 30-60-10 (серия РС6172-95) и монолитные железобетонные площадки, толщиной 160 мм из бетона класса В25, арматура класса А500С. Перекрытия - плоские, монолитные, железобетонные плиты толщиной 160 мм, из бетона класса В25, арматура класса А500С. Плиты балконов и лоджий - монолитные железобетонные толщиной 160 мм, из бетона класса В25, арматура класса А500С. Наружные стены надземной части: ненесущие, позтажной резки, слоистые, состоят из: внутренний слой – кладка из керамзитобетонных блоков (390х190х180 мм), по ГОСТ 613-99 (плотность не менее 1000 кг/м³), средний слой - плиты из минеральной ваты «ROCKWOOL ВЕНТИ БАТТС», толщиной 150 мм, по ТУ 5762-003-45757203-99, наружный слой - система вентилируемого фасада с облицовкой керамогранитными плитами; Перегородки: в помещениях санузлов и кухонь – из кирпича глиняного обыкновенного полнотелого марки М100 по ГОСТ 530-95, на цементно-песчаном растворе марки М75, общей толщиной 120 мм; межсекционные, межквартирные - кладка из гипсобетонных пазогребневых блоков толщиной 100 мм, по ГОСТ 6428-83, в два ряда с воздушной прослойкой между рядами толщиной 50 мм (общая толщина перегородок - 250 мм). Тамбурные двери на входах – деревянные утепленные, по ГОСТ 24698-81. Окна и балконные двери – оконные блоки из ПВХ с двухкамерными стеклопакетами, по ГОСТ 30673-99. Кровля - плоская утепленная, с внутренним водостоком. Покрытие - гидроизоляционный ковер по технологии Технозласт. В здании предусмотрена молниезащита и заземление.

Электроснабжение жилого дома № 6, адрес объекта: Московская область, г. Подольск, в границах улиц Сосновая, Циолковского и границы города, разработано на основании технических условий № 1.13/5-153/1 от 18.06.2013 г., выданные МУП «Подольская электросеть». Питание нежилых помещений, расположенных на первом этаже жилого дома, осуществляется от отдельного ВРУ №3. Напряжение сети 380/220В. Расчетная электрическая нагрузка жилого дома составляет 546,4 кВт. Система заземления TN-C-S. Проектной документацией в коридорах, лестничных площадках, в лифтовых холлах, в электрощитовой предусматривается рабочее освещение. Аварийное освещение выполняется в электрощитовой, в тепловом пункте, в машинном отделении лифтов. Эвакуационное освещение - в коридорах, лестничных площадках, лифтовых холлах. На кровле жилого дома предусматривается устройство огневой световой ограждения. Проектной документацией предусмотрено устройство внутренних сетей радиодиффракции, телефонизации, телевидения в 3-х секционном жилом доме с тех-подпольем, чердаком и машинными помещениями лифтов. Водоотведение жилого дома № 6 выполнено на основании: задания на проектирование, Технических условий на водоснабжение и водоотведение № 00104 от 02.08.2013 г., выданных МУП Водоканал г. Подольска и Технических условий на ливневую канализацию № 00057 от 31.05.2013г., выданных МУП Водоканал г. Подольска.

Проектной документацией предусматривается оборудование автоматической пожарной сигнализацией в помещениях с постоянным присутствием персонала. В качестве системы пожарной сигнализации применена интегрированная система охраны «Орион» производства НВП «Болид» (г. Королев Московской области). Разработаны мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

Результаты экспертизы: Проектная документация без сметы и результаты инженерных изысканий на строительство объекта соответствует результатам инженерных изысканий; требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, и требованиям к содержанию разделов проектной документации, предусмотренным в соответствии с частью 13 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также результаты инженерных изысканий соответствуют требованиям технических регламентов.

Технологические решения и оборудование: оборудование отечественного и зарубежного производства.

2.5. О количестве квартир, передаваемых участником долевого строительства:

В жилом доме всего 276 квартир, из них: однокомнатных – 238 квартир, двухкомнатных – 38 квартир. Общая проектная площадь квартир – 12342,02 кв.м. Площадь технических помещений – 3406,97 кв.м. Площадь офисных помещений – 1243,88 кв.м.

2.6. Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: На 1-м этаже размещены офисные и выставочные помещения. Выставочный центр включает помещения: административные помещения, переговорные. Офисный центр включает следующие помещения: офисы, кабинет руководителя, приемная, переговорная, санузлы, помещения уборочного инвентаря, комната приема пищи. Площадь офисных помещений – 1243,88 кв.м. Режим работы – 10.00-21.00, без праздничных и выходных дней. Общая численность персонала: 43 человек (36 человек в максимальную смену). Сотрудники выставочного зала: администрация – 3 человека (5 человек в максимальную смену); сотрудники зала – 3 человека (3 человека в максимальную смену). Сотрудники офисов – 19 человек (19 человек в максимальную смену). Охрана комплекса – 10 человек (7 человек в максимальную смену). Уборщицы – 7 человек (5 человек в максимальную смену). Организация офисного

пространства включает следующее: офисная мебель, интернет, мини-АТС, электронная система доступа, оргтехника. В помещениях для хранения уборочного инвентаря выделено место для забора воды, с трапом, установлена раковина для мытья рук и предусмотрен шкаф для хранения моющих средств. Комнаты приема пищи оборудованы ванными, столами, микроволновыми печами, водонагревателями, холодильником. Один раз в месяц предусмотрен санитарный день для генеральной уборки, дезинфекции и дезинсекции.

2.7. Общее имущество участников долевого строительства: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства.

2.8. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома №6 (Московская область, г. Подольск, Бородинский бульвар, д.17) - IV квартал 2016 года. В приемке дома участвуют: Комитет по строительству и архитектуре Администрации г. Подольска, Государственный архитектурно-строительный надзор, представители Застройщика, Генподрядчика, органы санитарно-эпидемиологического надзора, органы государственного пожарного надзора, ГУПР и охрана окружающей среды, привлеченные организации.

2.9. О финансовых рисках:

2.10. Планируемая стоимость строительства: 475 530 300 рублей. Договор страхования гражданской ответственности за причинение вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Страховой полис СРО №37/20-1130714/14/Д от 26 июня 2014г. Срок действия договора страхования с 17 июня 2014 года по 16 июня 2015 года. Страховщик – Закрытое акционерное общество Страховая компания «ДАР». Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 129090, г. Москва, Протопоповский переулок, д.19, стр.13. ОГРН: 1117746123439. ИНН: 7702753897.

2.11. Перечень организаций, осуществляющих строительные и монтажные и иные работы (подрядчиков): Общество с ограниченной ответственностью «ПСК». Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 142100, Московская область, г. Подольск, ул. пр-т Ленина, д.144, офис 300. ОГРН: 1135074007661, ИНН: 5036131510. Допуск Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Региональный строительный альянс». Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 17 июня 2013 года №0360.01-2013-5036131510-С-250.

2.12. В обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленное для строительства многоквартирного дома право аренды на земельный участок, строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и иные объекты недвижимости.

2.13. Договоры, на основании которых привлекаются денежные средства участников: Инвестиционный контракт на комплексное освоение земельного участка местоположением: Московская область, г. Подольск, в границах улиц Сосновая, Циолковского, граница города в целях жилищного строительства №120 от 22 января 2010 года, Дополнительное соглашение №1 от 12 сентября 2011 год к Инвестиционному контракту, Соглашение от 23 ноября 2012 года о передаче прав и обязанностей по Инвестиционному контракту №120 на комплексное освоение земельного участка местоположением: Московская область, г. Подольск, в границах улиц Сосновая, Циолковского, граница города в целях жилищного строительства от 22 января 2010г.

Генеральный директор ООО «Мастер-Ком»



А. Носов