

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ. Редакция № 1.

Объект капитального строительства: «2-х секционный 25-и этажный жилой дом №59, со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже по адресу: Московская область, г. Мытищи, микрорайон № 36, пр.пр. 5245».

Публикуется в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004г.

Дата размещения проектной декларации в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на сайте «Интернет» на сайте <http://akadem2.ndv.ru/dokumentjy.htm> в разделе Документы. Проектная декларация. Редакция №1 действительно на дату «20» марта 2013 года. С оригиналом проектной декларации можно ознакомиться в офисе по адресу: 107023, г. Москва, ул. М. Семеновская, д. 9, стр.8.

### I. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

#### Раздел 1. О фирменном наименовании, месте нахождения, режиме работы застройщика

- 1.1. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ-Спецстрой».
- 1.2. Сокращенное фирменное наименование: ООО «ДОМ-Спецстрой».
- 1.3. Место нахождения: 107023, г. Москва, ул. М. Семеновская, д. 9, стр.8
- 1.4. Почтовый адрес: 107023, г. Москва, ул. М. Семеновская, д. 9, стр.8
- 1.5. Режим работы: 9.00-18.00; выходные: суббота, воскресенье.

#### Раздел 2. О государственной регистрации застройщика

- 2.1. Дата регистрации: 10.04.2006г.
- 2.2. ОГРН 1067746471264; ИНН 7718581570; КПП 771801001
- 2.3. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: 77 № 009178395.
- 2.4. Наименование регистрирующего органа: ИМНС № 18 по Москвы.

#### Раздел 3. Об учредителях (участниках) застройщика

- 3.1. Учредители (участники) застройщика, обладающие 5 и более процентами голосов в общем собрании:

Кучеренко Виктор Викторович – 100 %.

**Раздел 4. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации**



4.1. В течение трех лет, предшествующих опубликованию настоящей проектной декларации Застройщик принимал участие в следующих проектах строительства многоквартирных домов:

4.1.1. 25-и этажный, 3-х секционный дом с техподпольем и чердаком, с нежилыми помещениями на первом этаже и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: Московская область, г. Мытищи, микрорайон № 36, кор. 56, срок ввода в эксплуатацию – IV квартал 2012 года. Фактический срок ввода в эксплуатацию - в настоящее время объект проходит итоговую проверку Главным управлением государственного строительного надзора Московской области.

4.1.2. 19-ти этажный 2-х секционный многоквартирный жилой дом с техподпольем и чердаком, с нежилыми помещениями на первом этаже и пристраиваемой частью (мед. учреждение, прод. магазин, аптечный киоск, офисы), расположенный по адресу: Московская область, г. Мытищи, микрорайон № 36, кор. 58, срок ввода в эксплуатацию – IV квартал 2012 года. Фактический срок ввода в эксплуатацию - в настоящее время объект проходит итоговую проверку Главным управлением государственного строительного надзора Московской области.

#### **Раздел 5. О видах лицензируемой деятельности, связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства**

5.1. Застройщик не осуществляет виды деятельности, подлежащие лицензированию в соответствии с федеральным законом и связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

#### **Раздел 6. О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации**

6.1. Финансовый результат текущего года на 30.09.2012 г.: 4 690 731,00руб.

6.2. Размер дебиторской задолженности на 30.09.2012 г.: 663 183 797,00 руб.

6.3. Размер кредиторской задолженности на 30.09.2012г.: 2 077 034 064,00 руб.

## **II. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА**

#### **Раздел 7. О цели проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации**

7.1. Цель проекта строительства: обеспечение коммерческим жильем и улучшение жилищных условий. К строительству предлагается 2-х секционный 25-и этажный жилой дом № 59, со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже в микрорайоне № 36 г.Мытищи Московской области, по индивидуальному проекту.

7.2. Этапы и сроки реализации проекта строительства:

1 этап — Подготовительный этап.

**Начало этапа — IV квартал 2012 г.**

**Окончание этапа — II квартал 2013 г.**



2 этап — Производство строительных и иных работ, необходимых для строительства дома и ввода дома в эксплуатацию, включая благоустройство придомовой территории.

**Начало этапа — III квартал 2013 г.**

**Окончание этапа — дата оформления разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию — не позднее IV квартала 2014 г.**

7.3. Результаты государственной экспертизы проектной документации: положительное заключение ГАУ МО «МОСОБЛГОСЭКСПЕРТИЗА» № 50-1-4-1120-12 от 03.08.2012 г.

## **Раздел 8. О разрешении на строительство**

8.1. Разрешение на строительство № RU 50501102-001763 от 02.10.2012 г. выдано Администрацией городского поселения Мытищи Мытищинского муниципального района.

## **Раздел 9. О правах застройщика на земельный участок, о собственнике земельного участка, о кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства, об элементах благоустройства**

9.1. Информация о правах застройщика на земельный участок:

Участок общей площадью 9 765 кв.м. (кадастровый номер 50:12:010 17 03:0002) находится в собственности застройщика на основании договора купли-продажи земельных участков от 23.08.2010 г. № 1/08 для использования в целях строительства жилого дома, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 50 – АБН 014690 выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 6 сентября 2010 г., о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним «06» сентября 2010 г. сделана запись регистрации.

Участок общей площадью 1 840 кв.м. (кадастровый номер 50:12:010 17 03:0007) находится в аренде по Договору аренды земельного участка № 6432 от 23.04.2009 г. и дополнительному соглашению от 04.02.2010 г. Участок находится в государственной собственности.

9.2 Границами участка строительства жилого дома служат: с севера-востока и востока – 10-и этажный жилой дом мкр. № 36; с юго-востока – строящийся многоэтажный жилой дом кор.58; с запада и юго-запада к участку примыкает техническая зона подземных сооружений (перспектива)

9.3. Элементы благоустройства.

9.4. Жилые улицы, проектируемые проезды и гостевые автостоянки предусматривают асфальтобетонное покрытие.

Покрытия пешеходных дорожек и площадок проектируемой застройки включают в себя асфальтобетонное покрытие и мощение брусчаткой.

Для обеспечения доступности маломобильных групп населения, при проектировании внутриквартальных проездов и пешеходных дорожек, в местах примыкания тротуаров к входным группам и подъезду предусматривается втопленный бордюрный камень, пандусы с уклоном.

**Раздел 10. О местоположении строящегося многоквартирного дома и о его описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство**

10.1. Местоположение строящегося многоквартирного жилого дома находится в северо-восточной части г. Мытищи Московской области в 100 м от Ярославского шоссе.

Подъезды к жилому дому №59 запроектированы со стороны проезда №5245, выполняемого к строящимся жилым домам с южной стороны территории строительства, и внутренних проездов микрорайона.

10.2. Описание строящегося многоквартирного дома, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство:

**Объемно-планировочные решения:**

**Жилой 25-ти этажный дом** – двухсекционный, со встроенными помещениями общественного назначения с подвалом и техпространством, секции развернуты друг относительно друга под углом 120°. высота этажей (от пола до пола): жилых – 3, м; 1-ого - 3,6 м; подвала – 2,7 м; техэтаж – 1,76 м.

Техэтаж запроектирован «теплым» для использования в качестве сборной камеры системы вентиляции, размещения машинных помещений лифтов.

В подвале располагаются технические помещения (ИТП, водомерный узел, насосная), помещения уборочного инвентаря. На первом этаже располагаются: входная группа состоящая из помещений вестибюля, комнаты консьержа с санузлом, лифтового холла, лестнично-лифтового узла с лифтовым холлом, мусорокамеры; электрощитовые, встроенные помещения общественного назначения (офисы).

Электрощитовые расположены в объеме входных групп и не имеют общих стен и общего перекрытия с жилыми помещениями.

Жилые части здания отделены от нежилых помещений первого этажа и имеют отдельные входы.

В секциях располагаются студии, 1 – 2 - 3-х комнатные квартиры.

Определяющее влияние на формирование архитектурного облика жилого здания оказало его положение в структуре окружающей застройки. Важным градостроительным фактором является непосредственная близость Ярославского шоссе к территории строительства. Объем жилого дома будет хорошо просматриваться с дальних точек транспортной магистрали, поэтому была выбрана крупномасштабная структура фасадов. Этажи объема объединены по высоте по 4 этажа в «сдвигающиеся» относительно друг друга блоки. Первый этаж, заняты помещениями общественного назначения.

**Поэтажное размещение помещений:**

Индивидуальным проектом предусматривается строительство 2-х секционного 25-этажного жилого дома на 408 квартир (1 секция – 9 782,16 кв.м; 2 секция – 10 637,88 кв.м), с техподпольем и нежилыми помещениями на 1-ых этажах. На первом этаже в каждой секции размещены: помещения консьержей (1 секция – 5,80 кв.м; 2 секция – 5,69 кв.м) с санузлами (1 секция – 4,25 кв.м; 2 секция – 2,24 кв.м), лифтовые холлы (1 секция – 8,75 кв.м; 2 секция – 8,75 кв.м), электрощитовые (1 секция – 11,67 кв.м; 2 секция – 11,67 кв.м), нежилые



помещения общественного назначения (1 секция – 347,24 кв.м; 2 секция – 367,11 кв.м) с обособленными выходами.

В нежилых помещения планируется разместить офисные помещения.

**1-я секция включает в себя три помещения общественного назначения:**

- помещение общественного назначения № 1: помещение – 62,65 кв. м, коридор – 21,53 кв.м, крыльцо – 6,76 кв.м, пандус – 13,50 кв.м, тамбур – 5,19 кв.м, туалет 4,45 кв.м, комната уборочного инвентаря – 4,12 кв.м - общая площадь (без крылец и тамбуров) 97,97 кв.м.;

- помещение общественного назначения № 2: помещение – 38,22 кв. м, коридор – 21,09 кв.м., крыльцо – 7,51 кв.м, пандус – 16,35 кв.м, тамбур – 4,12 кв.м, туалет – 3,97 кв.м, - общая площадь (без крылец и тамбуров) 67,40 кв.м.;

- помещение общественного назначения № 3: помещение – 55,52 кв. м, коридор – 24,02 кв.м. крыльцо – 7,95 кв.м, тамбур – 2,49 кв.м, туалет – 3,65 кв.м, комната уборочного инвентаря – 4,12 кв.м - общая площадь помещения (без крылец и тамбуров) 92,03 кв.м.;

- помещение общественного назначения № 4: помещение – 62,58 кв. м, коридор – 12,47 кв.м. крыльцо – 7,75 кв.м, пандус – 23,78 кв.м, тамбур – 4,92 кв.м, туалет – 4,46 кв.м, комната уборочного инвентаря – 4,41 кв.м - общая площадь помещения (без крылец и тамбуров) 88,84 кв.м.

**2-я секция включает в себя два помещения общественного назначения:**

- помещение общественного назначения № 5: помещение – 62,19 кв. м, коридор 12,46 кв.м, крыльцо – 8,34 кв.м, тамбур – 4,92 кв.м, туалет 4,43 кв.м, комната уборочного инвентаря – 4,47 кв.м - общая площадь (без крылец и тамбуров) 83,55 кв.м.;

- помещение общественного назначения № 6: помещение – 32,02 кв. м, коридор 20,58 кв.м, крыльцо – 3,72 кв.м, тамбур – 4,16 кв.м, туалет – 3,75 кв.м, комната уборочного инвентаря – 3,52 кв.м - общая площадь (без крылец и тамбуров) 60,21 кв.м.;

- помещение общественного назначения № 7: помещение – 32,57 кв. м, коридор 9,02 кв.м, крыльцо – 4,5 кв.м, пандус – 10,67 кв.м, тамбур – 4,23 кв.м, туалет 3,43 кв.м, комната уборочного инвентаря – 4,08 кв.м - общая площадь (без крылец и тамбуров) 53,33 кв.м.;

- помещение общественного назначения № 8: помещение – 27,91 кв. м, коридор – 8,42 кв.м, крыльцо – 3,75 кв.м, тамбур – 4,64 кв.м, туалет 3,04 кв.м, комната уборочного инвентаря – 2,05 кв.м - общая площадь (без крылец и тамбуров) 46,09 кв.м.;

- помещение общественного назначения № 9: помещение – 82,34 кв. м, коридор – 28,34 кв.м, крыльцо – 4,47 кв.м, пандус – 7,56 кв.м., тамбур – 4,11 кв.м, туалет 3,34 кв.м, комната уборочного инвентаря – 5,50 кв.м - общая площадь (без крылец и тамбуров) 123,93 кв.м.

Высота жилых этажей (от пола до пола) - 3,0.

Количество квартир – 408 шт.,

Из них:

- студии - 120 шт.;

- 1 комнатных – 144 шт.;

- 2 комнатных – 96 шт.;

- 3 комнатных – 48 шт.

Квартиры запроектированы повышенной комфортности, с наличием холлов, остекленных лоджий. За лестничной клеткой размещается мусоропровод.

Связь между этажами осуществляется с помощью лестничной клетки и при помощи трех лифтов:

- секция № 1: три лифта: грузопассажирский (грузоподъемность 1000 кг.) – 1 шт.; пассажирский (грузоподъемность 400 кг.) – 2 шт.;

- секция № 2: три лифта: грузопассажирский (грузоподъемность 1000 кг.) – 1 шт.; 2-пассажирский (грузоподъемность 400 кг.) – 2 шт.

Один из лифтов в каждой секции предусмотрен для перевозки пожарных команд во время пожара.

#### **Технологические решения помещений общественного назначения:**

На первом этаже предусмотрено размещение нежилых помещений для обслуживания населения (офисы).

#### **Конструктивные решения:**

Конструктивная схема – каркас. Пространственная жесткость обеспечивается совместной работой несущих элементов, стен, колонн, ядер лестничного и лифтового узлов и жесткими горизонтальными дисками перекрытий и покрытия.

Фундамент - монолитная железобетонная плита.

Колонны – монолитные железобетонные сечения.

Стены подземной части (несущие) – монолитные железобетонные.

Наружные стены (выше отметки земли) – самонесущие с поэтажным опиранием на перекрытия: кирпичная кладка из керамического лицевого кирпича, утеплитель минераловатные плиты, керамогранитные плиты.

Перекрытия – монолитные железобетонные.

Покрытия – монолитные железобетонные плиты; с утеплителем минераловатные плиты; керамзитовый гравий для устройства уклона; армированная стяжка из цементно-песчаного раствора.

Все монолитные железобетонные конструкции выполнены из бетона.

Крыша – плоская с внутренним водостоком.

Окна и балконные двери – двойной стеклопакет в переплетах из ПВХ.

Перегородки межквартирные – кирпичные стены из керамического кирпича.

Межкомнатные перегородки – внутренняя планировка свободная, в проекте на планах показана рекомендуемая планировка

Мусороудаление – посредством устанавливаемого мусоропровода с клапанами и на каждом этаже и мусоросборной камерой на первом этаже.

Отделка внутренняя: жилые помещения - без отделки; в общественных помещениях: водоэмульсионная окраска стен и потолков, полы керамическая и керамогранитная плитка.

### **Раздел 11. О количестве в составе строящегося многоквартирного дома самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости), а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей**

11.1 Количество жилых помещений (квартир) в составе строящегося 25-и этажного 2-х секционного многоквартирного дома и описание их технических характеристик:



В многоквартирном доме запроектировано размещение 408 жилых помещений (квартир), в т.ч.:

По секциям (площади указаны без понижающих коэффициентов):

**секция № 1:**

студии – площадью от 29,75 до 29,90 кв.м;

1-но комнатные – площадью от 41,91 до 44,99 кв.м;

2-х комнатные - площадью от 64,49 до 69,98 кв.м;

3-х комнатные - площадью 82,55 кв.м;

**секция № 2:**

студии – площадью от 29,74 до 29,87 кв.м;

1-но комнатные – площадью от 41,94 до 44,88 кв.м;

2-х комнатные - площадью от 62,17 до 69,98 кв.м;

3-х комнатные - площадью 90,65 кв.м;

Общая площадь квартир (без понижающих коэффициентов) – 20 420,04 кв.м.

Количество нежилых помещений в составе строящегося многоквартирного дома, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, – 9 шт., общей площадью 718,69 м<sup>2</sup>.

**Раздел 12. О функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме**

12.1. Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, - офисы на первом этаже.

**Раздел 13. О составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства**

13.1. В состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства, в соответствии с п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации входят: межквартирные и лестничные площадки, лестницы, лифтовые холлы, лифты, лифтовые шахты, мусоропровод, коридоры, техподполье, чердак, крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения в данном доме, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Согласно п. 1 ст. 37 Жилищного кодекса Российской Федерации доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади этого помещения.

13.2. Согласно проектной документации в состав общего имущества в многоквартирном доме входят: техподполье; на первом этаже – входная группа жилого дома с тамбурами, лифтовыми холлами и незадымляемой лестницей, лифтовыми шахтами: с одним грузопассажирским и двумя пассажирским в секциях №1 и №2, служебные помещения для консьержа, электрощитовая; на следующих 24-х этажах – межквартирные коридоры, лифтовая шахта, помещение мусоропровода, лестницы с тамбурами; крыша; ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения в данном доме, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Раздел 14. О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию**

14.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию – IV квартал 2014 года.

14.2. В соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации в приемке многоквартирного дома в эксплуатацию будут участвовать представители: Главгосстройнадзора Московской области, Администрации городского округа Мытищи Московской области, ОАО «Водоканал-Мытищи», ОАО «Мытищинская теплосеть», ОАО «Электросеть» Мытищинского р-на, застройщика, заказчика, генерального подрядчика, эксплуатирующей организации, иных органов и организаций, перечень которых будет определен на основании законодательства, федеральных и территориальных строительных норм и правил, которые будут действовать на момент ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

**Раздел 15. О возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков**

15.1. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства:

Инвестиционные риски оцениваются как невысокие, поскольку недвижимость в Московской области пользуется устойчивым спросом, кроме того наблюдается стабильная политическая ситуация в Российской Федерации в целом.

Иные риски могут быть связаны с обстоятельствами непреодолимой силы, такими как пожары, землетрясения, наводнения, эпидемии, стихийные бедствия, погодные условия и пр., при наступлении которых невозможно в силу объективных причин осуществить строительство многоквартирного дома.





15.2. Меры по добровольному страхованию таких рисков:

Согласно Договору генерального подряда, заключенному ЗАО «ДЕЗЗ-Спецстрой» (заказчик) с ООО «Монтаж-Спецстрой» (генподрядчик) на строительство «2-х секционного 25-и этажного жилого дома № 59, со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже по адресу: Московская область, г. Мытищи, микрорайон №36, пр.пр. 5245», генподрядчик обеспечивает до начала производства работ за свой счет и в свою пользу комплексное страхование объекта с составляющими его неотъемлемую часть материалами и оборудованием, от всех рисков, в том числе строительно-монтажных, рисках повреждения объекта от огня, стихийных бедствий, с момента начала работ до сдачи Объекта в Гарантийную эксплуатацию.

#### **Раздел 16. О планируемой стоимости строительства многоквартирного дома**

16.1. Инвестиционная стоимость реализации строительства составляет ориентировочно 1 007 000 000 руб.

#### **Раздел 17. О перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы**

17.1. Застройщик — ООО «ДОМ-Спецстрой».

17.2. Техзаказчик — ЗАО «ДЕЗЗ-Спецстрой».

17.3. Проектировщик — ООО Архитектурная проектная мастерская «ПРОСПЕКТ».

17.4. Генеральный подрядчик — ООО «Монтаж-Спецстрой».

#### **Раздел 18. О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору**

18.1. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору: залог в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 18 июля 2006 г. № 111-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

#### **Раздел 19. Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома**

19.1. Иных договоров, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, на момент опубликования проектной декларации не имеется.

Генеральный директор  
ООО «ДОМ-спецстрой»



С.В. Кучеренко  
«20» марта 2013 г.