

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

**Строительство многоэтажного жилого дома на земельном участке, имеющем местоположение: Московская область, гор. Краснознаменск, 1-й микрорайон, в районе пересечения ул. Минская и ул. Автомобилистов**

(в редакции по состоянию на 03.12.2014г.)

Московская область, гор. Краснознаменск

29 ноября 2012г.

### **I. Информация о застройщике**

#### **1.1. Фирменное наименование, место нахождения, режим работы застройщика**

полное фирменное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Национальный инвестиционно-строительный комитет», сокращенное фирменное наименование – ООО «НИСКОМ»,  
в дальнейшем упоминании «Общество» или «Застройщик».

Место нахождения Застройщика – Россия, Московская область, г. Краснознаменск, ул.Победы, д. 28, пом. 015.

Режим работы – с 9 до 18 часов с понедельника по пятницу, с перерывом с 13 до 14 часов, суббота и воскресенье – выходные дни.

#### **1.2. Информация о государственной регистрации Застройщика**

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица, выдано Администрацией г. Краснознаменска Московской области 01.06.2000 г., внесено в реестр под № 714. Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, от 30.09.2002, выдано Инспекцией МНС России по г. Краснознаменску Московской области, присвоен ОГРН 1025001063152, бланк серия 50 № 001372069.

#### **1.3. Информация об участниках Застройщика, обладающих пятью и более процентами голосов**

Участником, обладающим пятью и более процентами голосов в высшем органе управления Общества (Общем собрании участников), является Шушанянец Вадим Владимирович, которому принадлежит доля в уставном капитале Общества равная 99,9 % голосов.

#### **1.4. Информация о проектах строительства**

Информация о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в строительстве которых принимал участие Застройщик в течение предыдущих 3 (трех) лет:

многоэтажный жилой дом с торгово-офисными помещениями «Космос», расположенный по адресу: Московская область, гор. Краснознаменск, ул. Победы, дом 28, срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – 01 июля 2010 года, фактический срок ввода в эксплуатацию: 1-й этап (жилые помещения) – 25 декабря 2009 года, 2-й этап (нежилые помещения) – 27 января 2010 года;

многоэтажный жилой дом по программе «Молодая семья», расположенный по адресу: Московская область, гор. Краснознаменск, ул. Победы, дом 32, срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – 15 марта 2012 года, фактический срок ввода в эксплуатацию: 1-я очередь – 11 апреля 2011 года; 2-я очередь – 09 августа 2011 года, 3-я очередь – 14 сентября 2011 года;

2-х секционный многоэтажный жилой дом, расположенный по адресу: Московская область, город Краснознаменск, ул. Парковая, д. 4, срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – I квартал 2014 года, фактический срок ввода в эксплуатацию – 12 марта 2014г.;

2-х секционный многоэтажный жилой дом, расположенный по адресу: Московская область, город Краснознаменск, ул. Парковая, д. 2, срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – I квартал 2014 года, фактический срок ввода в эксплуатацию – 19 февраля 2014г.

#### **1.5. Лицензии и разрешения на осуществление деятельности**

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0223.2-2012-5006007178-С-018, дата начала действия с 28.02.2012, выдано Некоммерческим партнерством «Саморегулируемая организация «АЛЪЯНС СТРОИТЕЛЕЙ», (регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-С-018-16072009). Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия. Свидетельство выдано взамен ранее выданного № 0223.1-2010-5006007178-С-018 от 09.09.2010.

#### **1.6. Финансовый результат последнего отчетного периода**

Прибыль последнего отчетного периода составляет 62 653 тыс. руб.

Кредиторская задолженность в последнем отчетном периоде составляет 495 493 тыс. руб.

Дебиторская задолженность в последнем отчетном периоде составляет 214 397 тыс. руб.

### **II. Информация о проекте строительства**

#### **2.1. Цель проекта строительства**

Строительство и ввод в эксплуатацию 17-19-ти этажного (переменной этажности) 6-ти секционного многоквартирного жилого дома с размещением объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства на земельном участке площадью 7699 кв.м., по адресу: Московская область, город Краснознаменск, 1-й микрорайон, в районе пересечения ул. Минская и ул. Автомобилистов (позиция № 18 по проекту планировки территории 1-го микрорайона, условное обозначение – корпус №1).

#### **Этапы реализации проекта строительства**

1-й этап: Согласование и разработка предпроектной и проектно-сметной документации;

2-й этап: Вынос инженерных коммуникаций;

3-й этап: Подготовка строительной площадки;

4-й этап: Выполнение полного комплекса строительно-монтажных, пусконаладочных и иных работ, необходимых для ввода жилого дома в эксплуатацию;

5-й этап: Оформление имущественных прав сторон.

#### **Сроки реализации проекта строительства**

Начало строительства многоэтажного жилого дома – ноябрь 2012 года.

Окончания строительства многоэтажного жилого дома – не позднее IV квартала 2014 года.

#### **Результат государственной экспертизы проектной документации**

Получены положительное заключение государственной экспертизы проектной документации, выданное Государственным автономным учреждением Московской области «МОСОБЛГОСЭКСПЕРТИЗА» за № 50-1-4-1595-12 от 23.10.2012 г. по проектной документации (без сметы) и результатам инженерных изысканий, положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (без сметы) (корректировка в части объемно-планировочных решений) за № 50-1-2-1110-13 от 20.08.2013г.

#### **2.2. Разрешение на строительство**

Разрешение на строительство N RU 50322000-24/12, выданное Администрацией городского округа Краснознаменск Московской области от 02.11.2012г.

### **2.3. Права заказчика-застройщика на земельный участок**

Договор аренды земельного участка от 27 марта 2012 года № 11, заключенный между арендодателем – Администрацией городского округа Краснознаменск Московской области и арендатором – застройщиком, зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области от 02.05.2012 г. за № 50-50-62/051/2012-085.

#### **Собственник земельного участка**

Государственная собственность на земельный участок не разграничена, земельный участок, предоставленный для строительства многоквартирного дома, находится в распоряжении Администрации городского округа Краснознаменск Московской области.

#### **Кадастровый номер и площадь земельного участка**

Кадастровый номер земельного участка 50:51:0020201:106, площадью 7699 кв.м.

#### **Элементы благоустройства**

В результате реализации проекта будет построен современный комфортный монолитный многоквартирный жилой дом, удовлетворяющий современным стандартам качества, а также обеспечен высокий уровень обслуживания и благоустройства территории.

В проектной документации по благоустройству прилегающей территории предусмотрено проведение следующих мероприятий:

- размещение площадки для детей и отдыха взрослых, а также площадки для выгула собак, оборудованных малыми архитектурными формами: скамейками и урнами;
- устройство асфальтобетонного и плиточного покрытия тротуаров и проезжих частей;
- проведение мероприятий по обеспечению жизнедеятельности маломобильных групп населения;
- организация проездов и стоянок для автомобилей;
- озеленение всей благоустраиваемой территории посредством высадки кустарных растений и деревьев, устройства газонов, организации клумб.

### **2.4. Сведения о местоположении строящегося многоквартирного дома**

Строящийся многоквартирный 17-19-ти этажный жилой дом расположен на земельном участке общей площадью 7699 кв.м, местоположение: Московская область, город Краснознаменск, 1-й микрорайон, в районе пересечения ул. Минская и ул. Автомобилистов.

ПОСТАНОВЛЕНИЕМ Администрации городского округа Краснознаменск Московской области №834-ПА от 01.10.2014г. присвоен почтовый адрес многоэтажному жилому дому: Московская область, город Краснознаменск, ул. Минская, дом 7.

#### **Описание строящегося объекта**

Объемно-пространственные и архитектурно-планировочные решения проектируемого жилого дома приняты в соответствии с заданием на проектирование, требованиями действующих норм, а также с учетом размещения жилых домов в проектируемом квартале «Космическая гавань».

Объект представляет собой 17-19-ти этажный (переменной этажности) 6-ти секционный многоквартирный жилой дом (корпус № 1 по ПП) размерами в осях 14,72x151,29 м с высотой этажа 3,00 м, высотой подвала 2,30 м и машинного отделения лифтов – 2,72 м.

Под всем зданием проходит подвальное помещение, предназначенное для прокладки инженерных коммуникаций и размещения технических помещений.

Дом оборудован лифтами грузоподъемностью 1000 кг и 630 кг, имеет мусоропровод с мусорокамерами на 1 этаже не граничащими с жилыми помещениями. В вестибюле каждой секции размещены помещения вахтера с санузлом и кладовые уборочного инвентаря.

Фундаменты – монолитная железобетонная плита, толщиной 1200 мм.

Стены подземной части здания – монолитные железобетонные, толщиной 250 мм, с утеплителем из пенополистирола толщиной 100 мм, с прижимной стенкой из кирпича, толщиной 120 мм.

Несущие конструкции: стены, перекрытия, лестницы, выполнены из монолитного железобетона.

Внутренние стены – монолитный железобетон толщиной 200 мм.

Наружные стены здания (выше отметки земли) 2-х типов:

- 1-й тип (самонесущие, с поэтажным опиранием на перекрытия): внутренний слой – блоки из ячеистого газобетона толщиной 200 мм; утеплитель: пенополистирольные плиты толщиной 100 мм; наружный слой – лицевой пустотелый керамический кирпич толщиной 120 мм.

- 2-й тип (в месте устройства пилонов): внутренний слой из монолитного железобетона толщиной 200 мм, с консолью 270 мм для укладки утеплителя из пенополистирола толщиной 150 мм и лицевого керамического кирпича толщиной 120 мм.

Вокруг оконных и дверных проемов выполняется огнезащитная отсечка из негорючих минераловатных плит шириной не менее 150 мм.

Отделка наружных стен 2-х видов: основная часть - облицовка лицевым пустотелым керамическим кирпичом; торцов монолитных перекрытий выходящих на фасад - штукатурка цементно-песчаным раствором 30 мм по сетке. Перегородки выполняются из гипсовых пазогребневых плит толщиной 100 мм.

Перегородки санузлов выполняются из влагостойких пазогребневых плит 80 мм.

В помещениях входной группы, мусорокамерах, в тамбурах устраивается дополнительное утепление стен и потолков, также дополнительное утепление из пенополистирольных плит устраивается над подвалом и над верхним жилым этажом.

Блоки оконные и балконных дверей – двухкамерные стеклопакеты в ПВХ-переплетах из поливинилхлоридных профилей по ГОСТ 30674 - 99, ГОСТ 30970 - 2002, сопротивление теплопередаче - не менее 0.55 м<sup>2</sup>°C/Вт. Остекление лоджий выполнены с одинарным остеклением в алюминиевых переплетах.

Входные двери в здания выполнены из поливинилхлоридных профилей с двухкамерным стеклопакетом в антивандальном исполнении. Входные двери в квартиры - деревянные филленчатые. Входные двери в технические помещения противопожарные НПО «Пульс» с нормируемым пределом огнестойкости.

## **2.5. Количество в составе строящегося многоквартирного дома самостоятельных частей (квартир и иных объектов недвижимости)**

Строящийся многоквартирный жилой дом включает в себя: объекты инженерной инфраструктуры; подвальные помещения электрощитовых; помещения входной группы, состоящие из вестибюлей, помещений вахтеров и поэтажных лифтовых холлов; лестницы с проходом через воздушные зоны; мусорокамеры с предусмотренными отдельными выходами; технический этаж с аварийными выходами на кровлю; техподполье и иные помещения общего пользования.

Количество блок - секций – 6; блок-секция № 1 угловая 17 (семнадцать) этажей, № 2 рядовая – 18 (восемнадцать) этажей, блок-секции № 3 и 4 угловые 19 (девятнадцать) этажей, блок-секция № 5 рядовая 18 (восемнадцать) этажей, № 6 угловая 17 (семнадцать) этажей.

Общее количество квартир – 454.

Количество квартир в доме:

- однокомнатных – 242 (53,3%);
- двухкомнатных – 140 (30,8%);
- трехкомнатных – 72 (15,9%).

## **Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией**

Строительный объем – 194411,2 кв.м.

Общая площадь здания – 31312,94 кв.м., в том числе:

- Площадь помещений общего пользования: 5473,84 кв.м.

- Общая площадь квартир с учетом площадей лоджий – 25839,1 кв.м., в том числе:

- Общая площадь жилых помещений (квартир) – 24045,98 кв.м.

Количество квартир в доме:

- однокомнатных – 242, общей площадью с учетом площадей лоджий 10520,66 кв.м.;
- двухкомнатных – 140 общей площадью с учетом площадей лоджий 9171,8 кв.м.;
- трехкомнатных – 72, общей площадью с учетом площадей лоджий 6146,64 кв.м.

Количество квартир в 1-й блок - секции:

- однокомнатных – 67 в том числе:  
17 квартир с общей площадью 46,50 кв.м.;  
17 квартир с общей площадью 39,52 кв.м.;  
17 квартир с общей площадью 40,33 кв.м.;  
16 квартир с общей площадью 33,10 кв.м.
- двухкомнатных – 51;  
17 квартир с общей площадью 64,55 кв.м.;  
17 квартир с общей площадью 63,14 кв.м.;  
17 квартир с общей площадью 56,33 кв.м.;
- трехкомнатных – 0.

Количество квартир во 2-й блок - секции:

- однокомнатных – 17 квартир с общей площадью 37,20 кв.м.;
- двухкомнатных – 0;
- трехкомнатных – 36 квартир с общей площадью 79,17 кв.м.

Количество квартир в 3-й блок - секции:

- однокомнатных – 37 в том числе:  
19 квартир с общей площадью 48,22 кв.м.;  
18 квартир с общей площадью 32,59 кв.м.;
- двухкомнатных – 19 квартир с общей площадью 62,86 кв.м.
- трехкомнатных – 0.

Количество квартир в 4-й блок - секции:

- однокомнатных – 37 в том числе:  
19 квартир с общей площадью 48,22 кв.м.;  
18 квартир с общей площадью 32,59 кв.м.;
- двухкомнатных – 19 квартир с общей площадью 62,68 кв.м.
- трехкомнатных – 0.

Количество квартир в 5-й блок - секции:

- однокомнатных – 17 квартир с общей площадью 37,20 кв.м.;
- двухкомнатных – 0;
- трехкомнатных – 36 квартир с общей площадью 79,17 кв.м.

Количество квартир в 6-й блок - секции:

- однокомнатных – 67 в том числе:  
17 квартир с общей площадью 46,50 кв.м.;  
17 квартир с общей площадью 39,52 кв.м.;  
17 квартир с общей площадью 40,33 кв.м.;  
16 квартир с общей площадью 33,10 кв.м.
- двухкомнатных – 51;  
17 квартир с общей площадью 64,55 кв.м.;  
17 квартир с общей площадью 63,14 кв.м.;  
17 квартир с общей площадью 56,33 кв.м.;
- трехкомнатных – 0.

#### **Работы по оснащению квартир:**

Монтаж системы холодного и горячего водоснабжения.

Монтаж системы отопления с установкой приборов отопления.

Монтаж системы пожарной сигнализации.

Монтаж стояков канализации и мусоропровода.

Установка счетчиков учета потребления электроэнергии.

Подводка силовой электрической сети производится до ввода в квартиру.

Слаботочные системы выполняются до точек подключения в общих зонах.

Монтаж системы естественной вытяжной вентиляции для кухни и санузла.

Установка входных и балконных дверей.

Оконные и балконные блоки с двухкамерными стеклопакетами без установки подоконных досок.

Остекление балконов (лоджий).

Внутренняя отделка и стяжка полов не выполняется.

## **2.6. Сведения о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме**

В проекте строящегося многоквартирного жилого дома не предусмотрены нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме.

## **2.7. О составе общего имущества в многоквартирном доме и ином объекте имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства**

В состав общего имущества входят: помещения вахтеров; мусоропровод; технические помещения; вестибюли и лифтовые холлы; лестницы и межквартирные лестничные площадки; лифты; лифтовые и иные шахты; входные группы жилой части дома; чердаки; часть подвалов, в которых имеются инженерные коммуникации, а именно технические помещения техподполья; верхние технические этажи; крыши; ограждающие несущие и ненесущие конструкции; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; места общего пользования, а также иные объекты, по своему функциональному назначению относящиеся к инфраструктуре жилой зоны и неразрывно связанные с системами ее жизнеобеспечения.

## **2.8. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома**

IV квартал 2014 года.

Объект введен в эксплуатацию – РАЗРЕШЕНИЕ на ввод объекта в эксплуатацию № RU 50322000-19/14, выдано «01» декабря 2014г. Администрацией городского округа Краснознаменск Московской области.

## **Органы, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию**

Администрация городского округа Краснознаменск Московской области.

## **2.9. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства**

Риск изменения законодательства, регулирующего хозяйственную деятельность застройщика, налогообложение застройщика (применяемые застройщиком меры по снижению рисков данной группы – мониторинг действующего законодательства, налоговое планирование).

Риски временной потери ликвидности, вызванные длительностью финансового цикла и сезонным характером деятельности компании (в целях минимизации влияния подобных рисков создана система текущего и прогнозного планирования и создания резервов).

Риски изменения процентных ставок при использовании кредитных ресурсов в качестве источников финансирования реализуемых проектов (для нивелирования влияния данного фактора риска используется оптимизация кредитного портфеля на базе непрерывного мониторинга ситуации на рынке).

Валютные риски (для исключения влияния валютных рисков застройщик не осуществляет финансовые операции с валютой иностранных государств: цены на реализуемые инвестиционные права на квартиры номинированы в рублях, равно как и расчёты с поставщиками и подрядчиками).

Технологические и градостроительные риски. Данные риски включают в себя риски проектирования, ошибки в конструктивных решениях, грунтовые риски при выполнении строительно-монтажных работ, риски связанные с некачественным выполнением работ субподрядными организациями, неверным выбором материалов и нарушением технологии строительства, риск невыполнения работ в срок. Для минимизации данной категории рисков

проведена тщательная тендерная работа по выбору генподрядной организации, в договорных отношениях предусмотрена ответственность генподрядчика за некачественное и несвоевременное исполнение своих обязанностей.

Прочие макроэкономические изменения (ухудшение инвестиционного климата, изменение ставки рефинансирования, инфляция и т.п.).

Добровольное страхование вышеуказанных рисков не осуществляется.

#### **2.10. Планируемая стоимость строительства объекта**

Планируемая стоимость строительства дома составляет – 1 098 000 тыс. рублей.

#### **2.11. Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы**

Общество с ограниченной ответственностью «ГрандСтиль», местонахождение: 123060, г. Москва, ул. Расплетина, д. 19, оф. 26 (генеральный подрядчик).

Общество с ограниченной ответственностью «СтройКапиталГруп», местонахождение: 143090, Московская область, г. Краснознаменск, ул. Строителей, д.17 (проектная организация).

#### **2.12. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору**

В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства многоквартирного дома, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, право аренды на земельный участок и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

При государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект.

С даты получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство (создание) которых было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства участникам долевого строительства, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства.

#### **2.13. Информация об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства**

Для финансирования строительства многоквартирного дома привлекаются денежные средства на основании договоров займа и кредитных договоров, заключенных с участником общества.

Проектная декларация размещена в сети «Интернет» на сайте Застройщика [www.niskom.ru](http://www.niskom.ru) 29 ноября 2012 года. Изменения в Проектную декларацию от 03 декабря 2014 года размещены в сети «Интернет» на сайте Застройщика [www.космическаягавань.рф](http://www.космическаягавань.рф) 03 декабря 2014 года.

**Генеральный директор ООО «НИСКОМ» В.В. Шушанянц**