



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ОАО «АВГУР ЭСТЕЙТ»

Г. Санкович

г. Москва

«30» июля 2013 года

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ:

1.1. Информация о наименовании, месте нахождения, режиме работы:

Фирменное наименование Застройщика:

Полное – Открытое акционерное общество «АВГУР ЭСТЕЙТ».

Сокращенное – ОАО «АВГУР ЭСТЕЙТ».

Местонахождение: 119146 г. Москва, Комсомольский проспект, дом 32 корп.2.

Режим работы - с 9.00 до 18.00 час.

Сайт: www.avgur.ru

1.2. Информация о государственной регистрации:

Основной государственный регистрационный номер: 1027739085428.

Свидетельство о государственной регистрации: №511.809 выдано 17.01.1995г. Московской регистрационной палатой.

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года: серия 77 № 008012177 выдано 19.08.2002 г. Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве.

Свидетельство о постановке на налоговый учет: серия 77 № 009501008, выдано 19.08.2002 г. Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве.

1.3. Сведения об учредителях Застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления Застройщика:

Физические лица:

Мошкович Вадим Николаевич - 70% акций.

Маликов Михаил Константинович – 30% акций.

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

За последние 3 года Застройщиком введены в эксплуатацию следующие жилые комплексы:

- «Смоленская Застава»: 119121, г. Москва, Ружейный пер., д. 3; срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией: апрель 2009 г.; фактический срок ввода в эксплуатацию - апрель 2009 г.

- «Надежда»: 119331, г. Москва, ул. Крупской, д. 1; д. 1, корп. 1; срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией: декабрь 2009 г.; фактический срок ввода в эксплуатацию – январь 2010 г.

- 1 очередь застройки жилого квартала пос. Коммунарка (проект «Квартал А101»): 142770, Московская область, Ленинский район, пос. Коммунарка, ул. Лазурная, д. 1, ул. Ясная, д. 2, ул. Лазурная, д. 3, ул. Лазурная, д. 5; срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией: декабрь 2011 г.; фактический срок ввода в эксплуатацию – декабрь 2011 г.

- 2 очередь застройки жилого квартала пос. Коммунарка (проект «Квартал А 101»): 142770, г. Москва, поселение Сосенское, пос. Коммунарка, ул. Ясная, д.6, ул. Лазурная, д. 7, ул. Ясная д. 8, ул. Лазурная д. 9, ул. Ясная д. 10, ул. Лазурная д.11; срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией: сентябрь 2012 г.; фактический срок ввода в эксплуатацию – сентябрь 2012 г.

Опыт работы – 18 лет.

1.5. Сведения о видах лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию:

Виды лицензируемой деятельности Застройщика: лицензируемых видов деятельности Застройщик не осуществляет.

- 1.6. **Финансовый результат текущего года (по данным за I полугодие 2013 г.):**
Финансовый результат (убыток) - (5 047) тыс. руб.
Размер кредиторской задолженности - 17 775 075 тыс. руб.
Размер дебиторской задолженности - 3 835 224 тыс. руб.

2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА:

2.1. Цели проекта:

Строительство многоквартирных (многоэтажных жилых) домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями – корпуса №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, благоустройство прилегающей территории.

2.2. Этапы реализации проекта:

1. Разработка, согласование и утверждение проектной документации, получение разрешения на строительство – 4 квартал 2011 г.
2. Начало строительного-монтажных работ, строительство проекта – май 2012 г.
3. Окончание строительного-монтажных работ, ввод в эксплуатацию – март 2014 г.

2.3. Сроки реализации проекта:

1. Начало строительства проекта – май 2012 г.
2. Окончание строительства проекта: – март 2014 г.

2.4. Результаты Государственной экспертизы по проекту:

Положительное заключение Государственного автономного учреждения Московской области «Московская областная государственная экспертиза» от 14.03.2012 № 50-1-4-0249-12 на объект капитального строительства: 1-ая и 2-ая очереди жилого комплекса – 11 жилых домов (корпусов) и инженерные сооружения.

2.5. Разрешения на строительство:

1. Разрешение на строительство корпусов №№ 1 - 4: № RU50503000-569/11-р/с от 22 декабря 2011 года в редакции Постановления № 2072 от 02.05.2012 г. «О внесении изменений в разрешение на строительство № RU50503000-569/11-р/с от 22.12.2011 г.»;
2. Разрешение на строительство корпусов №№ 5 - 9: № RU50503000-570/11-р/с от 22 декабря 2011 года в редакции Постановления № 2075 от 02.05.2012 г. «О внесении изменений в разрешение на строительство № RU50503000-570/11-р/с от 22.12.2011 г., выданные Администрацией Ленинского муниципального района Московской области.

2.6. Информация о Земельных участках:

1. Отведенный под строительство многоквартирных домов (корпуса №№ 1-4) земельный участок кадастровый номер 50:21:0120316:1450, площадью 43 952 кв. м, образованный в результате раздела земельного участка № 33 (кадастровый номер 50:21:0120316:135), по адресу (согласно данным государственного кадастра недвижимости): город Москва, поселение Сосенское, пос. Коммунарка, принадлежит владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СтоАдин», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, на праве общей долевой собственности (свидетельство о государственной регистрации права от 11.04.2012 г. 50-АГ № 580419, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, запись рег. № 50-50-21/042/2012-235 от 11.04.2012 г.); категория земель – земли населенных пунктов; разрешенное использование - для жилищного строительства с развитой инфраструктурой и рекреационных целей.

Застройщик владеет земельным участком на праве аренды в соответствии с Договором № 1450 от 12 апреля 2012 г. аренды с правом выкупа земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «24» апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-21/058/2012-006.

Право аренды на земельный участок находится в залоге у ОАО «Сбербанк России» по договорам об открытии невозобновляемых кредитных линий в целях финансирования затрат по строительству 1-ой (корп. №№ 1-4) и 2-ой (корп. №№ 5-11) очередей жилого микрорайона «Москва А101».

2. Отведенный под строительство многоквартирных домов (корпуса №№ 5-7) земельный участок кадастровый номер 50:21:0000000:787, площадью 20 319 кв. м, образованный в результате раздела земельного участка № 37/2 (кадастровый номер 50:21:0120316:1246), по адресу (согласно данным государственного кадастра недвижимости): город Москва, поселение Сосенское, пос. Коммунарка, принадлежит владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СтоАдин», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов

владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, на праве общей долевой собственности (свидетельство о государственной регистрации права от 11.04.2012 г. 50-АГ № 580411, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, запись рег. № 50-50-21/033/2012-189 от 11.04.2012 г.); категория земель – земли населенных пунктов; разрешенное использование – многоквартирные дома.

Застройщик владеет земельным участком на праве аренды в соответствии с Договором № 787 от 12 апреля 2012 г. аренды с правом выкупа земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «24» апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-21/058/2012-012.

Право аренды на земельный участок находится в залоге у ОАО «Сбербанк России» по договорам об открытии невозобновляемых кредитных линий в целях финансирования затрат по строительству 1-ой (корп. №№ 1-4) и 2-ой (корп. №№ 5-11) очередей жилого микрорайона «Москва А101».

3. Описание границ земельных участков, отведенных под строительство:

Участки расположены на территории Сосенского поселения и граничат: с севера-запада - местный проезд, далее свободная от застройки территория (под строительство многоэтажных жилых домов; с запада – свободная от застройки территория, местные проезды, в т.ч. местная автодорога «А-101-Москва-Малоярославец-Рославль-Коммунарка», далее ЗАО «Авангард строй»; с юга – территория ООО «Вираз» под строительство детского сада и школы, свободная от застройки территория ООО «Монтажинжстрой» и ООО «Коммунарка-Пластик»; с востока - территория ООО «Вираз» под строительство автостоянки, далее территория ООО «ЭКОБИОТЕХНОПРОМ». На земельных участках объекты капитального строительства отсутствуют.

По земельным участкам проходят инженерные коммуникации: электрокабели, газопровод, теплосеть, подлежащие выносу и магистральный водопровод, подлежащий сохранению.

Памятники природы, культуры и архитектуры на участках и прилегающей территории отсутствуют.

4. Элементы благоустройства:

- дорожное покрытие (асфальт)
- рекреационная зона
- озеленение
- гостевая автостоянка

2.7. Местоположение проекта и его описание.

1. *Территориальное расположение:* поселение Сосенское, поселок Коммунарка, г. Москва.

2. *Строительный адрес:*

корпусов №№ 1-4: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Сосенское, вблизи д. Бачурино.

корпусов №№ 5-7: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Сосенское, д. Бачурино.

3. *Описание:*

проект входит в состав первой очереди строительства жилого комплекса – многоквартирные (многоэтажные жилые) дома (корпуса №№ 1, 2, 3, 4) и второй очереди строительства жилого комплекса - многоквартирные (многоэтажные жилые) дома (корпуса №№ 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11).

Проектируемая территория строительства многоквартирных домов (корпусов №№ 1-11) расположена в Сосенском поселении города Москвы. Согласно генеральному плану Сосенского поселения, территория относится к поселку Коммунарка.

Подъезд к участку осуществляется по Калужскому шоссе (А-101) на расстоянии около 2-х км.

Подъезд к территории жилого комплекса строительства многоквартирных домов (корпусов №№ 1-11) осуществляется с существующих и проектируемых местных проездов. У жилых корпусов предусматриваются асфальтобетонные проезды (шириной не менее 6,0 м) и тротуары (шириной не менее 1,5 м). Обеспечен подъезд пожарной техники с двух продольных сторон каждого из корпусов, по проездам шириной не менее 6,0 м.

Расчетное число жителей многоквартирных домов (корпусов №№ 1-11) – 5818.

Общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей и отдыха взрослых (9042,3 м²), спортивных (3390,2 м²) составляет не менее 10 % (12433, 4 м²) от общей площади жилой зоны застраиваемой территории (10,91 га), что соответствует требованиям п. 7.5 СП 42.13330.2011.

Проектом строительства многоквартирных домов (корпусов №№ 1-11) предусмотрены хозяйственная площадка (1647,6 м²), площадки для установки мусоросборных контейнеров, гостевые стоянки автотранспорта общей вместимостью на 370 машиномест (в т.ч. 14 м/мест для нежилых общественных помещений), пешеходные дорожки.

Минимальные расстояния от открытых гостевых автостоянок до корпусов - 10 м (от автостоянок до 10 машиномест); 15 м (от автостоянок с количеством машиномест до 50).

Постоянное хранение личных автомобилей 1817 машиномест (для жильцов домов) и временного хранения автомобилей 52 машиномест (для работников офисов) предусматривается в проектируемых (по отдельным проектам) многоярусных паркингах общей вместимостью 6000 машиномест (в соответствии с письмом № 477 Главы сельского поселения Сосенское, сдача в эксплуатацию паркингов будет осуществлена до сдачи в эксплуатацию проектируемых домов).

Типы покрытия: детских площадок, для отдыха взрослых, спортивных, хозяйственных – спецсмесь и тротуарная плитка (частично, для площадок отдыха взрослых); пешеходных дорожек и тротуаров – тротуарная бетонная плитка; для площадки мусоросборников, проездов и стоянки автомобилей – двухслойный асфальтобетон.

Озеленение участка – посадка деревьев, кустарников, устройство газонов. Предусмотрена установка малых архитектурных форм и оборудования для детских площадок и отдыха взрослых, спортивных.

На участке 1-й очереди строительства жилого комплекса запроектированы следующие здания и сооружения:

Корпус №1 – семисекционный жилой дом (12 -16 эт.),
Корпус №2 – шестисекционный жилой дом (14 -16 эт.),
Корпус №3 – четырехсекционный жилой дом (12 -14 эт.),
Корпус №4 – четырехсекционный жилой дом (12 -14 эт.),
ЦТП -1 (1 эт.), БРТП-1 (1 эт.), БКТП – 1,2 (1 эт.) и инженерные сети.

На участке 2-й очереди строительства жилого комплекса запроектированы следующие здания и сооружения:

Корпус №5 – шестисекционный жилой дом (8 -16 эт.)
Корпус №6 – четырехсекционный жилой дом (12 -16 эт.)
Корпус №7 – двухсекционный жилой дом (8 эт.)
ЦТП -1 (1 эт.), БРТП-1 (1 эт.), БКТП – 1,2 (1 эт.) и инженерные сети.

Помещения квартир, расположенных выше 15 м, обеспечены аварийными выходами в соответствии с требованиями п. 5.4.2. СП 1.13130.2009. Практически, каждая квартира обеспечена летними помещениями - балконом или лоджией, на которых предусмотрена противопожарная зона безопасности – глухой простенок протяженностью не менее 1.2 м. Каждая квартира, помимо жилых помещений, обеспечена помещениями передней (прихожей), кухни, ванной, уборной и подсобными (гардеробная). Остекление балконов или лоджий запроектировано на всю высоту (от перекрытия до перекрытия), с обязательным внутренним металлическим ограждением и закаленным стеклом на высоту не менее 1.2 м
Вытяжка из кухонь, санузлов и ванных комнат - естественная.

Площади жилых помещений (квартир), указанные в настоящей декларации, включают сумму площадей всех частей помещения, предусмотренных разрешительной проектной документацией, в том числе площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3.

Технические характеристики жилых и нежилых помещений:

- 1. Многоквартирный (многоэтажный жилой) дом (корпус № 1):**
12-14-16-ти этажный, семисекционный, с подвалом, сложной формы в плане.
Высота здания от уровня проезда до низа оконного проема 16-го жилого этажа – 49,8 м.
Высота этажа (от пола до потолка): подвала – 2,2 м; первого – 4,05 м; типовых – 2,85 м.
В каждой секции на первом этаже размещены: нежилые помещения общественного назначения (офисы), двойные тамбуры, коридор, лифтовой холл, помещение охраны с санузлом, помещение уборочного инвентаря.
В здании располагаются 1-3 комнатные квартиры.
Квартиры имеют: кухни, площадью 10,0-15,8 м²; отдельные или совмещенные санузлы (в соответствии с заданием на проектирование); летние помещения – остекленные лоджии или балконы (кроме первого этажа).
- 2. Многоквартирный (многоэтажный жилой) дом (корпус № 2):**
- 14-16-ти этажный, шестисекционный, с подвалом, сложной формы в плане. Высота здания от уровня проезда до низа оконного проема 16-го жилого этажа – 49,8 м.
Высота этажа (от пола до потолка): подвала – 2,2 м; первого – 4,05 м; типовых – 2,85 м.
В каждой секции на первом этаже размещены: нежилые помещения общественного назначения (офисы), двойные тамбуры, коридор, лифтовой холл, помещение охраны с санузлом, помещение уборочного инвентаря.
В здании располагаются 1-3 комнатные квартиры.
Квартиры имеют: кухни, площадью 10,7-15,8 м²; отдельные или совмещенные санузлы (в соответствии с заданием на проектирование); летние помещения – остекленные лоджии или балконы.

4. **Многоквартирный (многоэтажный жилой) дом (корпус № 3):**
12-14-ти этажный, четырехсекционный, с подвалом, сложной формы в плане. Высота здания от уровня проезда до низа оконного проема 14-го жилого этажа – 45,43 м.
Высота этажа (от пола до потолка): подвала – 2,2 м; первого – 4,2 м; типовых – 3,0 м.
В каждой секции на первом этаже размещены: нежилые помещения общественного назначения (офисы), двойные тамбуры, коридор, лифтовой холл, помещение охраны с санузлом, помещение уборочного инвентаря.
В здании располагаются 1-3 комнатные квартиры.
Квартиры имеют: кухни, площадью 10,6-16,6 м²; отдельные или совмещенные санузлы (в соответствии с заданием на проектирование); летние помещения – остекленные лоджии или балконы.
5. **Многоквартирный (многоэтажный жилой) дом (корпус № 4):**
12-14-ти этажный, четырехсекционный, с подвалом, сложной формы в плане. Высота здания от уровня проезда до низа оконного проема 14-го жилого этажа – 45,43 м.
Высота этажа (от пола до потолка): подвала – 2,2 м; первого – 4,2 м; типовых – 3,0 м.
В каждой секции на первом этаже размещены: нежилые помещения общественного назначения (офисы), двойные тамбуры, коридор, лифтовой холл, помещение охраны с санузлом, помещение уборочного инвентаря.
В здании располагаются 1-3 комнатные квартиры.
Квартиры имеют: кухни, площадью 12,2-16,6 м²; отдельные или совмещенные санузлы (в соответствии с заданием на проектирование); летние помещения – остекленные лоджии или балконы.
6. **Многоквартирный (многоэтажный жилой) дом (корпус № 5):**
8-12-14-16-ти этажный, шестисекционный, с подвалом, сложной формы в плане. Максимальная высота здания от уровня проезда до низа оконного проема 16-го этажа – 49,88 м.
Высота этажа (от пола до потолка): подвала – 2,2 м; первого – 4,05 м; типовых – 2,85 м.
В каждой секции на первом этаже размещены: нежилые помещения общественного назначения (офисы), двойные тамбуры, коридор, лифтовой холл, помещение охраны с санузлом, помещение уборочного инвентаря.
В здании располагаются 1-3 комнатные квартиры.
Квартиры имеют: кухни, площадью 11,0-15,7 м²; отдельные или совмещенные санузлы (в соответствии с заданием на проектирование); летние помещения – остекленные лоджии или балконы.
7. **Многоквартирный (многоэтажный жилой) дом (корпус № 6):**
12-14-16-ти этажный, четырехсекционный, с подвалом, сложной формы в плане. Высота здания от уровня проезда до низа оконного проема 16-го жилого этажа – 49,4 м.
Высота этажа (от пола до потолка): подвала – 1,75-2,2 м; первого – 3,6-4,05 м; типовых – 2,85 м.
В каждой секции на первом этаже размещены: двойные тамбуры, коридор, лифтовой холл, помещение охраны с санузлом, помещение уборочного инвентаря, колясочная (в трех секциях). На первом этаже в трех секциях (Ш2-4) размещены квартиры, в одной секции – нежилые помещения общественного назначения (офисы).
В здании располагаются 1-3 комнатные квартиры.
Квартиры имеют: кухни, площадью 13,5-16,0 м²; отдельные или совмещенные санузлы (в соответствии с заданием на проектирование); летние помещения – остекленные лоджии или балконы (кроме первого этажа).
8. **Многоквартирный (многоэтажный жилой) дом (корпус № 7):**
8-ти этажный, двухсекционный, с подвалом, прямоугольной формы в плане. Высота здания от уровня проезда до низа оконного проема 8-го жилого этажа – 24,6 м.
Высота этажа (от пола до потолка): подвала – 2,2 м; первого и типовых – 3,0 м.
В каждой секции на первом этаже размещены: квартиры, двойные тамбуры, коридор, лифтовой холл, помещение охраны с санузлом, колясочная, помещение уборочного инвентаря.
В здании располагаются 1-2 комнатные квартиры.
Квартиры имеют: кухни, площадью 13,5-15,7 м²; отдельные или совмещенные санузлы (в соответствии с заданием на проектирование); летние помещения – остекленные лоджии (кроме первого).

Для всех корпусов:

Подвал предназначен для разводки инженерных сетей, размещения технических помещений (теплого пункта, насосной пожаротушения, повысительной насосной, электрощитовых (без примыкания к жилым помещениям), имеет выходы непосредственно наружу, окна с приемами.

Входы в жилую часть и встроенные нежилые помещения разделены.

На кровле размещены машинное отделение лифтов с помещением промывки мусоропровода.

Связь между жилыми этажами в секциях осуществляется посредством лестниц типа Н2 (кроме восьмизэтажного 7 корпуса, где в каждой секции лестница Л1) и с помощью двух лифтов грузоподъемностью 400 кг и 1000 кг.

Мусороудаление осуществляется посредством устанавливаемых мусоропроводов. Мусорокамеры имеют самостоятельные выходы наружу.

Конструктивная схема – неполный железобетонный безригельный каркас. Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечиваются совместной работой пилонов и несущих стен с дисками междуэтажных перекрытий и покрытия, ядрами жесткости, образуемыми конструкциями лестнично-лифтовых узлов. Узловые соединения несущих конструкций – жесткие. Все здания разделены деформационными швами на разное количество блоков (по количеству секций). Кроме того корпуса № 3 и № 4 отделены деформационными швами от пристраиваемых к ним зданий общественного назначения.

Расчет конструкций выполнен при помощи программного комплекса «SCAD (сертификат соответствия РОСС RU.СП09.Н00057, срок действия до 17.08.2012 г.). В монолитных железобетонных конструкциях используется бетон кл. В25 (кроме пилонов - бетон кл. В30), рабочая арматура кл. А500С.

Фундаменты корпуса № 1 – монолитный железобетонный ростверк (ленточный и плитный) толщиной 800 мм на свайном основании. Под ростверками выполняется подготовка из бетона кл. В7,5 толщиной 100 мм. Сваи – забивные, висячие сечением 300x300 мм, длиной 7 м, 9 м, 10 м. Глубина заложения ростверка (от уровня земли) - 3 м.

Расчетная несущая способность свай по грунту равна: при $L=7$ м – 111,97 тн; при $L=9$ м – 117,2 тн; при $L=10$ м – 121,5 тн. При этом расчетная нагрузка на сваю составляет, соответственно, 74,62 тн, 80,33 тн и 85,08 тн.

Фундаменты корпусов №№ 2 ÷ 7 – монолитная железобетонная плита толщиной 800 мм. Под плитой выполняется подготовка из бетона В7,5 толщиной 100 мм. Глубина заложения фундаментов (от уровня земли) – 2,5 – 3,5 м.

Основанием фундаментов будут служить суглинки полутвердые, интервалами тугопластичные (ИГЭ-2), суглинки полутвердые (ИГЭ-3), суглинки тугопластичные, реже мягкопластичные (ИГЭ-4) и пески мелкие, интервалами средней крупности (ИГЭ-5). Минимальное расчетное сопротивление грунтов основания - 4,81 кг/см². Среднее давление на грунт под фундаментом при этом не превышает 2,9 кг/см². Средняя расчетная величина осадки не более 6,72 см, относительная разность осадок - 0,0008.

Цоколь – аналогично наружным подземным стенам с наружным слоем из керамогранитных плит.

Гидроизоляция: конструкций, соприкасающихся с грунтом – бетон с маркой по водонепроницаемости W12 с последующей обмазкой горячей битумной мастикой; горизонтальная (отсечная) – 2 слоя флизолы на битумной мастике.

Наружные стены:

Наружные стены подземные – несущие, слоистые, с внутренним слоем из монолитного железобетона толщиной 300 мм. Утеплитель – плиты экструзионного пенополистирола «Техноплекс» ($\lambda_B=0,031$ Вт/м^{°С}) толщиной 100 мм с прижимной стенкой из керамического полнотелого кирпича толщиной 120 мм.

1-й тип - несущие (с поэтажным опиранием), двухслойные, с внутренним слоем из газобетонных блоков ГОСТ 31360-2007 ($\gamma=400$ кг/м³ $\lambda_B=0,116$ Вт/м^{°С}), толщиной 400 мм. Наружный слой – кладка из керамического эффективного кирпича (ГОСТ 530-2007) толщиной 120 мм. Соединение – при помощи сварных сеток из оцинкованной арматурной стали $\varnothing 4$ мм, укладываемых через 7 рядов наружной кладки;

2-й тип – несущие, с внутренним слоем из монолитного железобетона толщиной 200 мм и 250 мм. Утеплитель – минераловатные плиты ($\lambda_B=0,047$ Вт/м^{°С}) толщиной 150 мм. Наружный слой – см. 1-й тип стен. Соединение слоев – при помощи базальтоволокнистых гибких связей устанавливаемых по сетке 500x500 мм. В составе проекта представлено гарантийное письмо от ЗАО «Управление по строительству № 111» (№ 454 от 09.02.2012 г) с обязательствами обеспечения надлежащего технического надзора за выполнением стен в соответствии с проектом.

Стены внутренние (включая стены лестничных клеток и лифтовых шахт) – несущие, монолитные, железобетонные толщиной 200 мм и 250 мм. Пилоны – монолитные железобетонные сечением 250x800 мм, располагаемые по внутренним продольным и поперечным осям с переменным шагом.

Перегородки (как наружные несущие стены с поэтажным опиранием на плиты перекрытий): межквартирные – из газобетонных блоков, толщиной 200 мм, внутриквартирные – из гипсобетонных пазогребневых блоков толщиной 80 мм (в санузлах и влагостойких).

Перекрытия и покрытие – монолитные железобетонные плиты толщиной 200 мм.

Перекрытия техэтажа утепляются плитами экструзионного пенополистирола «Техноплекс» ($\lambda_B=0,031$ Вт/м^{°С}) толщиной 50 мм, закрываемые керамзитовой засыпкой толщиной 95 мм и армированной цементно-песчаной стяжкой толщиной 40 мм.

Нижние перекрытия эркерных зон и над сквозными проездами утепляются по низу – минераловатными плитами ($\lambda_B=0,042$ Вт/м^{°С}) толщиной 200 мм, закрываемыми слоем армированной цементно-песчаной стяжки толщиной 40 мм, или алюминиевой реечной конструкцией.

Крыша – совмещенная, плоская малоуклонная, с внутренним организованным водостоком. Разуклонка – керамзитобетон D1800 с переменной толщиной слоя. Утеплитель – экструдированный пенополистирол

«Технониколь» ($\lambda_B=0,031 \text{ Вт/м}^\circ\text{С}$) толщиной 150 мм, закрываемый армированной цементно-песчаной стяжкой толщиной 40 мм.

Кровля – два слоя филозола по стяжке.

Плиты лоджий – монолитные, железобетонные толщиной 200 мм, совмещённые с плитами междуэтажных перекрытий.

Лестницы – сборные железобетонные марши (серия 1.150-КР-1) и монолитные железобетонные площадки толщиной 200 мм.

Окна, балконные двери – двухкамерный стеклопакет в ПВХ переплётах по ГОСТ 30674 - 99. Остекление лоджий, балконов – одинарное остекление в алюминиевых переплётах.

Двери наружные – алюминиевые профили, утеплённые с остеклением (ГОСТ 23747 - 88).

Наружная отделка: цоколя – керамогранит; стены – керамический лицевой кирпич 4-х цветов.

Внутренняя отделка помещений

Внутренняя отделка помещений проектируемых зданий выполняется в соответствии с назначением и действующими гигиеническими и противопожарными нормами. Внутренняя отделка путей эвакуации разработана с учетом требований п. 4.3.2 СП 1.13130.2009 и ст. 134 № 123-ФЗ.

Входные дверные блоки в жилые подъезды и служебные в нежилые общественные помещения – металлические, утепленные по ГОСТ 31173-2003 с кодовыми замками.

Входные дверные блоки и тамбурные во встроенные нежилые общественные помещения – металлические из алюминиевого профиля с витражным заполнением 2-х камерным стеклопакетом по ГОСТ 23747-88

Дверные блоки в лифтовые холлы и на эвакуационные лестницы – металлические, противопожарные 2-го типа с армированным стеклом, с доводчиком и уплотнением в притворах, дымо-газонепроницаемые по ГОСТ Р 53307-2009.

Дверные квартирные блоки – деревянные по ГОСТ 6629-88.

Оконные, балконные и витражные блоки - с эффективным низкоэмиссионным остеклением - двухкамерные стеклопакеты с многокамерным (3÷5) профилем из ПВХ типа PROPLEX.

Остекление лоджий и балконов – «холодный» алюминиевый профиль с одинарным остеклением.

Внутренняя отделка помещений корпуса №1 выполняется в соответствии с назначением и действующими гигиеническими и противопожарными нормами.

Отделка нежилых коммерческих помещений, а также квартир с 1-х этажей предполагает оштукатуривание внутренних поверхностей наружных стен, устройство гидроизоляции в санузлах. Тип отделки уточняется на стадии рабочей документации.

Отделка мест общего пользования внеквартирных помещений (тамбуры, вестибюль, межквартирные коридоры, лифтовые холлы):

- полы – керамогранитная плитка, марши – бетон класса А-1, площадки - класса А-3; полы балконов и лоджий – бетонные, помещения уборочного инвентаря, с/у – керамическая плитка;

- стены – окраска акриловой краской

- потолки - окраска краской ВЭ белого цвета.

Отделка помещения охраны (консьержа): пол – линолеум на теплоизоляционной основе, стены и потолки – аналогично МОП.

Естественное освещение

В жилых помещениях и кухнях принято боковое естественное освещение через прямоугольные окна и остеклённые двери балконов. Отношение площади световых проемов к площади пола жилых помещений и кухонь – не менее 1:8.

Все помещения квартир обеспечены нормативными значениями освещенности и инсоляции, в результате проведенного расчета в программе Solaris. В соответствии с представленными расчетами инсоляционного режима в жилых помещениях проектируемого дома продолжительность инсоляции будет обеспечиваться не менее 2 часов в одной комнате одно-трехкомнатных квартир; прерывистой инсоляции в ряде квартир не менее 2 часов 30 минут в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01. Уровни естественного освещения жилых комнат проектируемого дома соответствуют требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03. Общественные помещения освещаются через прямоугольные окна, лестничные марши - окнами на всех уровнях.

Габариты оконных проемов и помещений, расположение и этажность зданий приняты с учетом требований действующей нормативной документации.

Застройщик осуществляет строительство проекта за счет собственных и кредитных средств ОАО «Сбербанк России».

2.8. Количество в составе проекта самостоятельных частей: 7 многоквартирных (многоэтажных жилых) домов (корп. №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7).

2.8.1. Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:

1. Многоквартирный (многоэтажный жилой) дом (корпус № 1):

Общая площадь здания – 41 714,90 кв.м.

Количество квартир: всего – 513 площадью – 27 654,1 кв.м, в том числе:

Однокомнатных - 293, площадью от 33,50 до 53,80 кв.м.

Двухкомнатных- 148, площадью от 54,20 до 79,30 кв.м.

Трехкомнатных - 72, площадью от 75,50 до 88,80 кв.м.

Нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества, общей площадью – 1 967,1 кв.м, в том числе нежилые помещения общественного назначения (офисы):

Этаж	№ Секции	Порядковый № офисного помещения на этаже	Площадь, кв. м
1	1	I	71,70
1	1	II	103,90
1	1	III	122,70
1	2	IV	116,80
1	2	V	84,80
1	2	VI	93,70
1	2	VII	103,00
1	3	VII	113,80
1	3	IX	95,70
1	3	X	94,70
1	3	XI	99,60
1	4	XII	57,90
1	4	XIII	85,60
1	5	XIV	120,60
1	5	XV	116,70
1	6	XVI	120,60
1	6	XVII	116,70
1	7	XVIII	119,10
1	7	IX	68,00
1	7	XX	61,50
Итого по Корпусу № 1			1967,1

2. Многоквартирный (многоэтажный жилой) дом (корпус № 2):

Общая площадь здания – 33 388,1 кв.м.

Количество квартир: всего – 334 площадью – 22 617,7 кв.м, в том числе:

Однокомнатных - 54, площадью от 42,30 до 56,40 кв.м.

Двухкомнатных- 125, площадью от 59,30 до 79,30 кв.м.

Трехкомнатных - 155, площадью от 77,00 до 88,80 кв.м.

Нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества, общей площадью – 1 340,5 кв.м, в том числе нежилые помещения общественного назначения (офисы):

Этаж	№ Секции	Порядковый № офисного помещения на этаже	Площадь, кв. м
------	----------	--	----------------

1	1	I	61,50
1	1	II	68,00
1	1	III	119,10
1	2	IV	120,60
1	2	V	116,70
1	3	VI	120,60
1	3	VII	116,70
1	4	VIII	85,40
1	4	IX	57,30
1	5	X	120,60
1	5	XI	116,70
1	6	XII	120,60
1	6	XIII	116,70
Итого по Корпусу № 2			1340,5

3. **Многоквартирный (многоэтажный жилой) дом (корпус № 3):**

Общая площадь здания – 18 157,80 кв.м.
Количество квартир: всего – 186 площадью – 11 932,60 кв.м, в том числе:
Однокомнатных - 83, площадью от 44,50 до 56,60 кв.м.
Двухкомнатных- 79, площадью от 68,70 до 82,30 кв.м.
Трехкомнатных - 24, площадью от 88,90 до 90,40 кв.м.

Нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества, общей площадью – 846,9 кв.м, в том числе нежилые помещения общественного назначения (офисы):

Этаж	№ Секции	Порядковый № офисного помещения на этаже	Площадь, кв. м
1	1	I	64,00
1	1	II	110,40
1	1	III	102,30
1	2	IV	97,10
1	2	V	97,10
1	3	VI	97,10
1	3	VII	97,10
1	4	VIII	87,30
1	4	IX	45,10
1	4	X	49,40
Итого по Корпусу № 3			846,9

4. **Многоквартирный (многоэтажный жилой) дом (корпус № 4):**

Общая площадь здания – 16 725,00 кв.м.

Количество квартир: всего – 160 площадью – 10 994,00 кв.м, в том числе:
 Однокомнатных - 44, площадью от 48,30 до 48,50 кв.м.
 Двухкомнатных- 92, площадью от 68,70 до 82,30 кв.м.
 Трехкомнатных - 24, площадью 90,40 кв.м.

Нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества, общей площадью – 768,8 кв.м, в том числе нежилые помещения общественного назначения (офисы):

Этаж	№ Секции	Порядковый № офисного помещения на этаже	Площадь, кв. м
1	1	I	102,90
1	1	II	87,30
1	2	III	97,10
1	2	IV	97,10
1	3	V	97,10
1	3	VI	97,10
1	4	VII	87,30
1	4	VIII	102,90
Итого по Корпусу № 4			768,8

5. **Многokвартирный (многоэтажный жилой) дом (корпус № 5):**

Общая площадь здания – 28 094,40 кв.м.
 Количество квартир: всего – 306 площадью – 18 425,80 кв.м, в том числе:
 Однокомнатных - 132, площадью от 38,50 до 48,50 кв.м.
 Двухкомнатных- 138, площадью от 67,20 до 74,80 кв.м.
 Трехкомнатных - 36, площадью от 77,50 до 77,90 кв.м.

Нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества, общей площадью – 1317,6 кв.м, в том числе нежилые помещения общественного назначения (офисы):

Этаж	№ Секции	Порядковый № офисного помещения на этаже	Площадь, кв. м
1	1	I	89,30
1	1	II	111,80
1	2	III	89,30
1	2	IV	111,80
1	3	V	89,30
1	3	VI	115,10
1	4	VII	116,20
1	4	VIII	49,80
1	4	IX	57,80
1	5	X	111,00

1	5	XI	132,60
1	6	XII	111,00
1	6	XIII	132,60
Итого по Корпусу № 5			1317,6

6. **Многоквартирный (многоэтажный жилой) дом (корпус № 6):**

Общая площадь здания – 19 932,50 кв.м.
Количество квартир: всего – 210 площадью – 14 004,60 кв.м, в том числе:
Однокомнатных - 81, площадью от 46,70 до 48,50 кв.м.
Двухкомнатных- 84, площадью от 66,30 до 69,00 кв.м.
Трехкомнатных - 45, площадью от 87,50 до 103,20 кв.м.

Нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества, общей площадью – 242,2 кв.м, в том числе нежилые помещения общественного назначения (офисы):

Этаж	№ Секции	Порядковый № офисного помещения на этаже	Площадь, кв. м
1	1	I	75,20
1	1	II	76,10
1	1	III	90,90
Итого по Корпусу № 6			242,2

7. **Многоквартирный (многоэтажный жилой) дом (корпус № 7):**

Общая площадь здания – 5 612,40 кв.м.
Количество квартир: всего – 62 площадью – 3 642,00 кв.м, в том числе:
Однокомнатных - 30, площадью от 46,70 до 48,50 кв.м.
Двухкомнатных- 32, площадью от 66,40 до 69,00 кв.м.

2.9 **Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества:**
1. **Корпус № 1:**

Этаж	№ Секции	Порядковый № офисного помещения на этаже	Площадь, кв. м	Функциональное назначение помещения
1	1	I	71,70	офис
1	1	II	103,90	офис
1	1	III	122,70	офис
1	2	IV	116,80	офис
1	2	V	84,80	офис
1	2	VI	93,70	офис
1	2	VII	103,00	офис
1	3	VII	113,80	офис
1	3	IX	95,70	офис

1	3	X	94,70	офис
1	3	XI	99,60	офис
1	4	XII	57,90	офис
1	4	XIII	85,60	офис
1	5	XIV	120,60	офис
1	5	XV	116,70	офис
1	6	XVI	120,60	офис
1	6	XVII	116,70	офис
1	7	XVIII	119,10	офис
1	7	IX	68,00	офис
1	7	XX	61,50	офис
Итого по Корпусу № 1			1967,1	

2.

Корпус № 2:

Этаж	№ Секции	Порядковый № офисного помещения на этаже	Площадь, кв. м	Функциональное назначение помещения
1	1	I	61,50	офис
1	1	II	68,00	офис
1	1	III	119,10	офис
1	2	IV	120,60	офис
1	2	V	116,70	офис
1	3	VI	120,60	офис
1	3	VII	116,70	офис
1	4	VIII	85,40	офис
1	4	IX	57,30	офис
1	5	X	120,60	офис
1	5	XI	116,70	офис
1	6	XII	120,60	офис
1	6	XIII	116,70	офис
Итого по Корпусу № 2			1340,5	

3.

Корпус № 3:

Этаж	№ Секции	Порядковый № офисного помещения на этаже	Площадь, кв. м	Функциональное назначение помещения
1	1	I	64,00	офис

1	1	II	110,40	офис
1	1	III	102,30	офис
1	2	IV	97,10	офис
1	2	V	97,10	офис
1	3	VI	97,10	офис
1	3	VII	97,10	офис
1	4	VIII	87,30	офис
1	4	IX	45,10	офис
1	4	X	49,40	офис
Итого по Корпусу № 3			846,9	

4.

Корпус № 4:

Этаж	№ Секции	Порядковый № офисного помещения на этаже	Площадь, кв. м	Функциональное назначение помещения
1	1	I	102,90	офис
1	1	II	87,30	офис
1	2	III	97,10	офис
1	2	IV	97,10	офис
1	3	V	97,10	офис
1	3	VI	97,10	офис
1	4	VII	87,30	офис
1	4	VIII	102,90	офис
Итого по Корпусу № 4			768,8	

5.

Корпус № 5:

Этаж	№ Секции	Порядковый № офисного помещения на этаже	Площадь, кв. м	Функциональное назначение помещения
1	1	I	89,30	офис
1	1	II	111,80	офис
1	2	III	89,30	офис
1	2	IV	111,80	офис
1	3	V	89,30	офис
1	3	VI	115,10	офис
1	4	VII	116,20	офис
1	4	VIII	49,80	офис
1	4	IX	57,80	офис

1	5	X	111,00	офис
1	5	XI	132,60	офис
1	6	XII	111,00	офис
1	6	XIII	132,60	офис
Итого по Корпусу № 5			1317,6	

6. **Корпус № 6:**

Этаж	№ Секции	Порядковый № офисного помещения на этаже	Площадь, кв. м	Функциональное назначение помещения
1	1	I	75,20	офис
1	1	II	76,10	офис
1	1	III	90,90	офис
Итого по Корпусу № 6			242,2	

2.10 Состав общего имущества в проекте, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства: лестничные клетки, помещения инженерного оснащения, помещения консьержа, подсобные помещения, лифтовые шахты, холлы, чердаки и т.д. в соответствии с действующим законодательством, а также земельные участки, отведенные под строительство: площадью 43 952 кв. м, площадью 20 319 кв. м.

2.11. Предполагаемые сроки получения разрешения на ввод в эксплуатацию: март 2014 г.

2.12. Органы государственной власти, органы местного самоуправления и организации, представители которых принимают участие в приемке проекта:

- 2.12.1. Префектура ТиНАО г.Москвы
- 2.12.2. Комитет государственного строительного надзора города Москвы
- 2.12.3. ОАО «МОЭСК»
- 2.12.4. ОАО «МОЭК»
- 2.12.5. МГУП «Мосводоканал»
- 2.12.6. ГУП «Мосводосток»
- 2.12.7. ГУП МО «Мособлгаз»
- 2.12.8. Ростехнадзор
- 2.12.9. ЗАО «Управление по эксплуатации и ремонту».

2.13. Меры по добровольному страхованию Застройщиком возможных финансовых и прочих рисков при осуществлении проекта строительства.

Финансовые риски отсутствуют, в связи с тем, что:

- Застройщик имеет устойчивое финансовое положение (по данным РСБУ на 01.04.2013 г. стоимость чистых активов составляет 8 797 526 тыс. руб.);
 - в 2012 г. планируется привлечение кредитной линии ОАО «Сбербанк России» на финансирование строительства проекта;
 - договорами, заключенными между Застройщиком и Генподрядчиком, предусмотрено обязательное страхование последним строительно-монтажных рисков и ответственности перед третьими лицами, в том числе с ответственностью за «все риски», включая ошибки при проектировании. Страховщик будет выбран из списка 10 крупнейших страховых компаний РФ.
- Валютные риски отсутствуют, поскольку все обязательства Застройщика зафиксированы в валюте РФ.

2.14. Планируемая стоимость строительства (создания) проекта.

Планируемая стоимость строительства (создания) проекта установлена на основании заключенных застройщиком договоров, направленных на строительство проекта:

- корпус № 1 - 1 193,29 млн. руб.
- корпус № 2 - 978,45 млн. руб.

- корпус № 3 - 538,48 млн. руб.
- корпус № 4 - 502,59 млн. руб.
- корпус № 5 - 844,54 млн. руб.
- корпус № 6 - 591,10 млн. руб.
- корпус № 7 - 177,25 млн. руб.

Указанная сумма расходов не является окончательной и может изменяться в течение срока строительства.

2.14.1. Структура финансирования проекта:

- Собственные средства Застройщика – 15%
- Кредитные средства ОАО «Сбербанк России» на финансирование строительства – 46%
- Средства участников долевого строительства – 39%

2.15. Перечень организаций, осуществляющих строительные-монтажные и другие работы (подрядчики):

- Генеральный подрядчик по строительству корпусов №№ 1-4 - ООО «ЦРНА ГОРА ИНЖЕНЕРИНГ».
- Генеральный подрядчик по строительству корпусов №№ 5-7 - ООО "Строительная компания Стратегия".
- Генеральные проектировщики – ООО «ГЕНПРОЕКТ».
- Авторский надзор - ООО «ГЕНПРОЕКТ».
- Технический заказчик – ЗАО «Управление по строительству № 111».

2.16. Способы обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:

В соответствии с п. 1 ст. 13 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

2.17. Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) проекта, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров.

1. Кредитные договоры с ОАО «Сбербанк России» в целях финансирования затрат по строительству проекта.
2. Договоры займа.
3. Инвестиционные договоры о финансировании строительства нежилых помещений с юридическими лицами.

Дата составления Проектной декларации - «02» мая 2012 года.

Дата внесения изменений в Проектную декларацию (в соответствии с ч. 5 ст. 19 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ) - «30» июля 2013 г.

Дата публикации Проектной декларации с изменениями – «08» августа 2013 г.

Всего пронумеровано и пронумеровано

15

(Пятнадцать) листов

