

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

**Строительство многоэтажного жилого дома по строительному адресу:  
Московская область, г. Краснознаменск,  
1-й микрорайон, в районе ул. Советская, дом 1**

(в редакции по состоянию на 28.10.2016г.)

Московская область, гор. Краснознаменск

01 сентября 2014г.

### **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, расположенный по адресу: Московская область, гор. Краснознаменск, ул. Парковая, дом 4 (условное обозначение – корпус №5), срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – I квартал 2014 года, фактический срок ввода в эксплуатацию – 12 марта 2014г.;

многоэтажный жилой дом, расположенный по адресу: Московская область, гор. Краснознаменск, ул. Парковая, дом 2 (условное обозначение – корпус №6), срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – I квартал 2014 года, фактический срок ввода в эксплуатацию – 19 февраля 2014г.;

многоэтажный жилой дом, расположенный по адресу: Московская область, город Краснознаменск, ул. Минская, дом 7 (условное обозначение – корпус №1), срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – IV квартал 2014 года, фактический срок ввода в эксплуатацию – 01 декабря 2014 года;

многоэтажный жилой дом (корпус № 2) с наружными инженерными коммуникациями, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Краснознаменск, улица

Советская, дом 2, срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – III квартал 2016 года, фактический срок ввода в эксплуатацию – 20 октября 2016г.;

многоэтажный жилой дом (корпус №4) с наружными инженерными коммуникациями, расположенный по адресу: Московская область, г. Краснознаменск, ул. Советская, д. 6, срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – III квартал 2016 года, фактический срок ввода в эксплуатацию – 08 августа 2016г.

### **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.

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

Прибыль последнего отчетного периода составляет 229 604 тыс. руб.

Кредиторская задолженность в последнем отчетном периоде составляет 256 886 тыс. руб.

Дебиторская задолженность в последнем отчетном периоде составляет 133 447 тыс. руб.

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

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

Строительство и ввод в эксплуатацию многоэтажного 2-х секционного многоквартирного жилого дома с размещением объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства (позиция № 20 по проекту планировки территории 1-го микрорайона, условное обозначение – корпус №3).

#### **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 – сентябрь 2014 года.

Окончания строительства многоэтажного жилого дома – не позднее III-го квартала 2016 года.

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

Получено положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (без сметы) и результатов инженерных изысканий, выданное Государственным автономным учреждением Московской области «Московская областная государственная экспертиза» за № 50-1-4-0367-14 от 04.04.2014 г.

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

Разрешение на строительство N RU 50322000-26/14, выданное Администрацией городского округа Краснознаменск Московской области 29 августа 2014г.

### **2.3. Права заказчика-застройщика на земельные участки**

Договор аренды земельного участка от 09 апреля 2014 года № 16, заключенный между арендодателем – Администрацией городского округа Краснознаменск Московской области и арендатором – застройщиком, зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 26.05.2014 г. за № 50-50-66/055/2014-032.

Договор аренды земельного участка от 27 августа 2014 года № 41, заключенный между арендодателем – Администрацией городского округа Краснознаменск Московской области и арендатором – застройщиком, зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 22.09.2014 г. за № 50-50-66/055/2014-130.

#### **Собственник земельных участков**

Государственная собственность на земельные участки не разграничена, земельные участки, предоставленные для строительства многоквартирного дома, находятся в распоряжении Администрации городского округа Краснознаменск Московской области.

#### **Кадастровый номер и площадь земельных участков**

Кадастровый номер земельного участка 50:51:0020201:2086, площадью 1866 кв.м.

Кадастровый номер земельного участка 50:51:0020201:23, площадью 702 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 площадок для детей и отдыха взрослых, 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-ти этажный жилой дом расположен:

- на земельном участке общей площадью 1866 кв.м., местоположение: Московская область, город Краснознаменск, 1-й микрорайон, в районе ул. Советская, д. 1.

- на земельном участке общей площадью 702 кв.м., местоположение земельного участка установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, гор. Краснознаменск, ул. Советская, д. 3.

ПОСТАНОВЛЕНИЕМ Администрации городского округа Краснознаменск Московской области №328-ПА от 08.06.2016г. присвоен 2-секционному многоэтажному жилому дому (корпус №3) с наружными инженерными коммуникациями адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Краснознаменск, г. Краснознаменск, улица Советская, дом 3.

#### **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».

Строящийся многоквартирный жилой дом включает в себя: объекты инженерной инфраструктуры; подвал, в котором размещены: узел учета воды и учета тепла, ИТП, электрощитовая (не смежно с жилыми помещениями, технические помещения); на 1-м этаже каждой секции находятся: входные группы с комнатой консьержей, колясочная, лифтовые холлы, кладовая уборочного инвентаря; на кровле – венткамеры, машинное помещение лифтов; лестницы с проходом через воздушные зоны; и иные помещения общего пользования.

Общее количество квартир – 156.

Общая площадь здания – 10 410, 46 кв.м., в том числе:

Площадь помещений общего пользования – 1 697, 24 кв.м.

Техподполье – 702, 24 кв.м.

Машинные помещения лифтов – 118, 36 кв.м.

Объект представляет собой 17-тиэтажный 2-хсекционный многоквартирный жилой дом (корпус № 3 по ПП) 2-х секционный, прямоугольной формы на плане, с габаритами 51,05x16,23м, с высотой этажа 3,00 м, высотой подвала 2,65 м.

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

Дом оборудован лифтами грузоподъемностью 1000 кг и 400 кг.

Мусоропровод отсутствует.

На первом этаже каждой секции, кроме квартир, размещены входные группы с комнатой консьержа; колясочная, лифтовые холлы; кладовая уборочного инвентаря.

Фундаменты – монолитная железобетонная плита, толщиной 1000 мм.

Наружные стены подземной части здания – монолитные железобетонные, толщиной 200 мм, с утеплителем из пенополистирола толщиной 100 мм, с прижимной стенкой из асбестоцементного листа.

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 опиранием на перекрытия): внутренний слой толщиной 200 мм из газосиликатных блоков; утеплитель толщиной 100 мм из пенополистирола; наружный слой толщиной 120 мм из лицевого кирпича.

- 2-й тип (в месте устройства пилонов): внутренний слой из монолитного железобетона толщиной 200-250 мм, утеплитель из пенополистирола толщиной 120 мм, наружный слой из лицевого 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.

В помещениях входной группы, 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, сопротивление теплопередаче - не менее 0.55 м<sup>2</sup>°С/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 филенчатые. Входные двери в технические помещения противопожарные с нормируемым пределом огнестойкости.

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

Общее количество квартир – 156, в т.ч.:

- однокомнатных – 64;
- двухкомнатных – 58;
- трехкомнатных – 34.

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

- Общая площадь квартир (с учетом площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5) – 8 713, 22 кв.м., в том числе:

- Общая площадь жилых помещений (квартир) – 8 356, 26 кв.м.

Количество квартир в доме:

- однокомнатных – 64, площадью (с учетом площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5) от 37,33 кв.м. до 40,37 кв.м.;

- двухкомнатных – 58, площадью (с учетом площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5) от 58,09 кв.м. до 64,98 кв.м;
- трехкомнатных – 34, площадью (с учетом площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5) – 78,62 кв.м.

Примечание: все площади указываются ориентировочно, являются проектными и будут уточнены после ввода объекта в эксплуатацию по замерам БТИ с последующим изготовлением технического паспорта здания.

#### **Работы по оснащению квартир:**

Квартиры сдаются без отделки с выполнением следующих работ:

Монтаж системы холодного и горячего водоснабжения – до точек подключения сантехприборов.

Монтаж системы отопления с установкой приборов отопления.

Монтаж системы пожарной сигнализации.

Монтаж стояков канализации.

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.

Внутренние межкомнатные перегородки не выполняются.

#### **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; 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; 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**

III квартал 2016 года.

Объект введен в эксплуатацию – РАЗРЕШЕНИЕ на ввод объекта в эксплуатацию №RU50-70-5573-2016 от 02.08.2016г., выдано Министерством строительного комплекса Московской области.

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

Министерство строительного комплекса 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 – 469 025 000 рублей.

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

Общество с ограниченной ответственностью «ГрандСтиль», местонахождение: 143090, Московская обл., г. Краснознаменск, ул. Победы, д. 28, пом. 009 (генеральный подрядчик).

Закрытое акционерное общество «Проектстрой», местонахождение: 117216, г. Москва, ул. Грина, д. 1, корп. 7 (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 предоставленные для строительства многоквартирного дома, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, право аренды на земельные участки и строящийся на этих земельных участках 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.

Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств застройщика по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство:

1) возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных законом № 214-ФЗ и (или) договором;

2) уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

Наряду с залогом исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства, ООО «НИСКОМ» обеспечивается страхование гражданской ответственности Застройщика путем заключения отдельных договоров страхования по каждому объекту долевого строительства, расположенному в многоквартирном жилом доме в рамках договора №280001/16/0000040/7701004 страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 06.06.2016 г., заключенного с Обществом с ограниченной ответственностью Страхование общество «Верна», ОГРН: 1027700136265, ИНН: 7723011286, юридический адрес: 350015, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Новокузнецкая, д. 40; фактический адрес: 129090, г. Москва, ул. Мещанская, д. 9/14.

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

Денежные средства на основании иных договоров и сделок для финансирования строительства многоквартирного дома не привлекаются.

Проектная декларация размещена в сети «Интернет» на сайте Застройщика <http://5404499.ru/> 01 сентября 2014г.

Проектная декларация с изменениями от 28.10.2016 года размещена в сети «Интернет» на сайте Застройщика <http://5404499.ru/> 28.10.2016г.

**Генеральный директор ООО «НИСКОМ» А.В. Родионов**