

## **ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**

Строительству жилого дома №28 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства)

### **Раздел 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ**

**1. Фирменное наименование застройщика, место нахождения застройщика, режим работы застройщика.**

**Полное наименование застройщика**

Общество с ограниченной ответственностью «Каскад»

(сокращенное наименование застройщика ООО «Каскад»)

**Юридический адрес:**

143081 Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, 1-е

Успенское шоссе, д.1Б.

**Фактический адрес:**

143500, Московская область, Истринский район, г.Истра, пр-т Генерала Белобородова, д.17

**Режим работы застройщика:**

понедельник – четверг: с 9.00 до 18.00

пятница: с 9.00 до 17.00

выходные: суббота, воскресенье

телефон: 8-968-368-24-26

### **2. Сведения о государственной регистрации застройщика.**

Государственная регистрация (ОГРН) № 5087746136792 от «22» сентября 2008 года

Свидетельство: серия 77 № 010753479

Орган, осуществивший регистрацию: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы

№46 по г. Москве.

### **3. Сведения об учредителях (участниках) застройщика.**

Учредителем (участником) застройщика является физическое лицо:

Лушка Николай Николаевич. Размер доли (в процентах) – 100%

### **4. Сведения о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов**

**недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет.**

ООО «Каскад» SPV строительного холдинга, выполняющего комплексные строительные

работы «под ключ».

ООО «Каскад» создано «22» сентября 2008 года. Для целей и задач, указанных в

Уставе, ООО «Каскад» получило в 2009 году строительную лицензию на осуществление

строительства зданий и сооружений с фундациями Генерального застройщика. После того, как

были отменены лицензии, компания вступила в СРО и получила все допуски для



осуществления своей деятельности в строительном секторе. На данный момент компания производит реконструкцию и отделку строительных объектов в городе Москве и Московской области.

В настоящий момент ООО «Каскад» сотрудничает с фирмами подрядчиками, которые обладают материально-технической базой для выполнения любой строительной задачи на территории Российской Федерации.

Кроме того, на текущую дату построены и введены в эксплуатацию 18 жилых домов (1-ой очереди), 7 жилых домов (2-ой очереди), 2 жилых дома (3-ей очереди) строительством, расположенных по адресу: Московская область, Истринский район, г.Истра, в восточной части.

#### **5. Сведения о виде лицензируемой деятельности застройщика.**

Орган выдавший лицензию: Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Вид деятельности: Строительство зданий и сооружений I и II уровня ответственности в соответствии с государственным стандартом – выполнение функций заказчика-застройщика. Соответствие с государственным стандартом – выполнение функций организации № С.055.77.8277.09.2013 от «23» сентября 2013 года.

Срок действия: Без ограничения срока действия.

#### **6. Сведения о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.**

Чистая прибыль застройщика (убыток) – 21 011 тыс.р.

Кредиторская задолженность (расчеты с поставщиками и подрядчиками) – 2 692 394 тыс. руб. на 15.04.2017 г.

Дебиторская задолженность (расчеты с поставщиками и подрядчиками) – 38 739 тыс. руб. на 15.04.2017 г.

### **Раздел 2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ АГЕНТЕ ЗАСТРОЙЩИКА**

#### **1. Фирменное наименование агента застройщика, место нахождения агента застройщика, режим работы агента застройщика.**

##### **Наименование агента застройщика**

Общество с ограниченной ответственностью «Стексс» (сокращенное ООО «Стексс»).

Местонахождение агента застройщика

**Юридический адрес:** 143081 Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район,

с. Юдино, 1-е Успенское шоссе, д.1Б

**Фактический адрес:** 143500 Российская Федерация, Московская область г. Истра,

ул. Генерала Белобородова д.17

**Режим работы агента застройщика:**

понедельник – пятницу: с 10-00 до 19-00

суббота: с 10-30 до 16-00



выходные: воскресенье

телефон: 8 (495) 721-95-95; 8 (499) 399-30-60

## **2. Сведения о государственной регистрации агента застройщика.**

Государственная регистрация: ОГРН 1077759191916 от «17» августа 2007 года.

Свидетельство: серия 77 № 008266334

Орган, осуществивший регистрацию: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.

## **3. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА**

Строительство жилого дома №28 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г. Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства).

### **1. Сведения о цели проекта строительства, о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации.**

#### **Цель проекта строительства:**

Настоящий проект предусматривает строительство микрорайона «Восточный» в Московской области, Истринского района, г. Истра, в восточной части.

Микрорайон планируется построить на земельном участке, право аренды, которого было приобретено на аукционе, провиденном ФЕДЕРАЛЬНЫМ ФОНДОМ СОДЕЙСТВИЯ РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Настоящий проект рассматривает строительство жилого дома №28 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства).

#### **Срок реализации проекта строительства:**

Начало строительства: III квартал 2014 года.

Окончание строительства: IV квартал 2019 года.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого дома в эксплуатацию.

### **1. Сведения о разрешении на строительство.**

Разрешение на строительство № RU 50504103-142 Выдано – «18» июня 2014 года, продлено до 30 июня 2017, поданы документы в Министерство строительного комплекса Московской области на продление.

### **2. Сведения о правах застройщика на земельный участок о собственнике земельного участка, о границе и площади земельного участка, об элементах благоустройства.**

#### **Право застройщика на земельный участок:**

Земельный участок, на котором ведется строительство, принадлежит ООО «Каскад» на праве собственности на основании Договора купли – продажи земельного участка № ДЗ - 147 от «18» декабря 2013 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации



права серии 50-АЕН 663762 от «09» января 2014 года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

**Площадь земельного участка:** 19 586 кв.м.

#### Зеленые насаждения

С учетом предполагаемого проектом формирования пешеходной зоны отдыха микрорайонного значения озеленение предполагается устройством газонов, сезонных цветников и дополнительной посадки деревьев и кустарников.

### **3. Сведения о местоположении строящегося жилого дома №28 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства), подготовленные в соответствии с проектной документацией.**

Микрорайон Восточный в городе Истра застраивается малоэтажными домами - это принципиально новый для Подмосковья формат жилья.

Малоэтажные жилые дома наиболее приемлемы для строительства на урбанизированных территориях.

Это проект класса «эконом», который по устройству и особенностям местоположения соответствует требованиям, предъявляемым к недвижимости высокого уровня.

Основная идея проекта микрорайона «Восточный» — создать доступное комфортное жилье в совокупности городской и загородной жизни. Это по-новому осмысленное прочтение городского малоэтажного строительства, воплотившее жизненные ценности современного человека: близость к природе, индивидуальность, рациональность и комфорт.

Оригинальность форм дает малоэтажной застройке органично вписаться в жилую среду городов.

Грамотная и четкая планировка территории микрорайона предусматривает удобное размещение детских и спортивных площадок, мест для парковки автомобилей, и обеспечивает приятный социальный микроклимат.

В составе микрорайона проектом предусмотрен многофункциональный комплекс. Социальная инфраструктура включает в себя современный детский сад и общеобразовательную школу.

Проект микрорайона «Восточный» предполагает обеспечение домов централизованными инженерными системами.

Электро-, газо- и водоснабжение будет осуществляться с применением современных систем.

Также микрорайон будет обеспечен системами телефонии и противопожарной защиты.

#### Архитектурно-планировочные решения

**Жилого дома №28 малоэтажной застройки в Московской области, Истринский район, г.Истра, в восточной части (4-ая очередь строительства)**

Проект четырехэтажного жилого дома №28 по адресу: Московская область, Истринского район, г. Истра, в восточной части разработан индивидуально, в соответствии с заданием на проектирование, утвержденным заказчиком в 2013 году. Здание возводится в составе проектируемого жилого микрорайона.



Жилые здания проектируемого комплекса будут выполняться в едином современном стиле для придания всему комплексу привлекательного, выразительного архитектурного облика современного жилья.

Принятые проектные решения соответствуют параметрам ГПЗУ и техническому заданию заказчика, выполнены в соответствии с действующими ФЭ.

Проектом 4 очереди строительства предусматривается строительство 4-х этажного жилого трёх-секционного корпуса.

Степень огнестойкости здания – II, класс конструктивной пожарной опасности С1. Уровень ответственности здания – нормальный.

Здание четырехэтажное с техническим этажом (чердаком) и техподпольем, с размерами в плане в осях А-ЖЖ/1-8 – 65,95х19,21 м. Высота здания от отметки пола первого этажа до верха конструкций кровли – 15,450 м.

Высота подполья в свету составляет 1,77 м.

Высота жилых этажей – 3,00 м, чердака – 2,18 м.

Конструктивная система зданий – смешанная (колонно-стеновая), состоящая из монолитных стен, перекрытий, покрытия, колонн. Шаг стен, колонн по осям от 2,05 м до 4,0 м. Все несущие конструкции надземной и подземной частей здания выполняются в монолитном железобетоне (стены подвального этажа, стены лестничных клеток, диафрагмы жесткости, колонны, перекрытия и покрытие).

В техподполье размещены помещения инженерно-технического назначения.

На 1-м этаже жилого дома размещены: входная группа в жилую часть здания и жилые помещения, на 2-4-м этажах – жилые помещения.

Каждая квартира имеет остекленную лоджию или балкон.

Чердак холодный, не отапливаемый.

Кровля – холодная, двухскатная, по деревянным стропилам.

Отведение дождевых и талых вод с террас проектируется по наружным водостокам с выпуском на бетонную отмостку.

Связь между этажами жилой части в каждой секции осуществляется с помощью лестничных маршей и лестничной клетки.

### **Конструктивные решения:**

Фундаменты – свайно-плитные. Сваи приняты по серии 1.011.1-10. По сваям предусматривается устройство монолитных железобетонных ростверков высотой 500 мм из бетона класса В25, F100, W6. Армирование арматурой классов А500С по ГОСТ Р 52544-2006, А240 по ГОСТ 5781-82.

Ростверки выполнены под кусты свай (4 шт.) и под стены - с однорядным расположением свай.

Каркас здания – монолитные железобетонные колонны (в зоне лестничной клетки), пилоны, плиты перекрытий и покрытия, стены подвала, стены лестничных клеток. Колонны имеют сечение 300х300 мм. Пилоны приняты сечением 200х800 мм, 200х1000 мм, 200х1300 мм.

Наружные стены подвала – монолитные железобетонные толщиной 180-200 мм по периметру здания, внутренние стены – 200 мм.

Наружные стены цокольной части здания приняты общей толщиной 410 мм, и выполнены в монолитном железобетоне толщиной 180-200 мм с применением двухслойного утеплителя ПСБ-С 35 по ГОСТ 15588-86 толщиной 200 мм, с прижимной стенкой из 2х слоев ацеида толщиной 10мм.

Наружные стены здания приняты общей толщиной 540 мм, и выполнены из газосиликатных блоков толщиной 400 мм с облицовочным пустотелым кирпичом, между газосиликатными блоками и кирпичом воздушный зазор 20 мм.

В техподполье - упрочненная бетонная стяжка по грунту.



В полах 1-го этажа предусматривается в качестве утеплителя пенополистирол ПСБ-35 толщиной 100 мм, расположенные сверху перекрытия. В полах этажей с 2-го по 4-ый теплоизоляция не предусматривается, за исключением мест под термовкладыши (размером 400x160x180 (h) мм с шагом 600 мм, 500x160x180 (h) мм), где применяется ПСБ-35 по ГОСТ 15588-86.

Связь между этажами жилой части в каждой секции осуществляется с помощью лестничных маршей и лестничной клетки.

Внутренние межквартирные стены из газосиликатных блоков толщиной 200 мм.

Перегородки – из пазогребневых плит толщиной 80 мм, в помещениях санузлов - из влагостойких пазогребневых плит. Монтажные узлы перегородок принять по альбому технологических решений «ТИГИ КНАУФ».

Оконные блоки и балконные двери приняты с двухкамерным стеклопакетом в ПВХ Переплетах толщиной 70 мм, по ГОСТ 30674-99 и ГОСТ 30970-2002 соответственно.

Наружные и внутренние двери приняты по серии 1.136-10.

#### **Архитектурные решения, обеспечивающие естественное освещение помещений**

Естественное освещение. Ориентация домов и планировочные решения квартир обеспечивают нормативную продолжительность освещения и инсоляции в каждой квартире в соответствии с гигиеническими требованиями к инсоляции по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076- 01. Размеры оконных проемов спроектированы исходя из норм освещенности. В помещениях обеспечены нормированные значения КЕО в соответствии с нормативными требованиями, предъявляемыми к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых зданий согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03.

#### **4. Сведения о количестве в составе строящегося жилого дома № 28 самостоятельных частей.**

Общая площадь квартир	м2	2997,25
Площадь жилого здания	м2	3694,87
Количество квартир	шт	56
1- комнатных	шт	34
2- комнатных	шт	18
3- комнатных	шт	4
Площадь мест общего пользования жилых этажей	м2	423,16

#### **5. Сведения о функциональном назначении нежилых помещений в жилом доме №28 , не входящих в состав общего имущества жилого дома**

Нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества - отсутствуют.

#### **6. Сведения о составе общего имущества в многоквартирном жилом доме № 28, которое будет находиться в общей собственности собственников помещений в жилых домах.**

Собственникам помещений в жилом доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и



иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**7. Сведения о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома №28, перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке жилого дома.**

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома № 28.

*Жилой дом №28: I квартал 2018 года.*

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого дома № 28 в эксплуатацию.

**8. Сведения о возможных финансовых рисках при осуществлении проекта строительства.**  
Возможные финансовые риски: причинение ущерба третьим лицам при строительстве объекта.

#### **9. Сведения о добровольном страховании**

Производится страхование материального ущерба – строительно-монтажные работы и материалы, используемые при возведении Объекта, гражданская ответственность перед третьими лицами) на страховую сумму не менее суммы по Договору генерального подряда.

#### **10. Сведения о планируемой стоимости строительства жилого дома №28**

Планируемая стоимость строительства ориентировочно составляет 147 638 700,00 руб.

**11. Сведения о структуре финансирования объекта с указанием суммы денежных средств участников долевого строительства, суммы кредитных средств Банка, суммы средств Застройщика.**

Собственные средства Заемщика (руб.)	44 291 610,00
Собственные средства от продаж по ДУДС (руб.)	103 347 090,00

**12. Сведения о перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков).**

**Проектировщик** - Общество с ограниченной ответственностью «АДМ-Т», расположенное по адресу: 109017, г.Москва, Старомонетный пер. д.9 стр.1.

**Генподрядчик** - Общество с ограниченной ответственностью «Майнбэст Групп», расположенное по адресу: 143500, Российская Федерация, Московская область, Истринский район, г.Истра, пр-т Генерала Белобородова, д.17, пом.40

**13. Сведения о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору.**  
Залог в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 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».

Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам долевого участия в строительстве, в порядке предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 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».

**14. Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства жилого дома №28**

Застройщик привлекает дополнительные денежные средства для строительства жилого дома №28 в форме займов и временной финансовой помощи у участников компании Застройщика.

**Место опубликования проектной декларации:**

Сайты в сети Интернет: [www.stekss.ru](http://www.stekss.ru)

**От застройщика:**

Генеральный директор  
ООО «Каскад»

«  26.07.2017  » 2017 года.



Н.Н. Дудка