

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

Объект капитального строительства: 19-и этажный, 2-х секционный с техподпольем и чердаком, с нежилыми помещениями 1-го этажа и пристраиваемой частью (медицинское учреждение, продовольственный магазин, аптечный киоск, офисы), расположенный по адресу: г. Мытищи, мкр. № 36, пр. пр. 5245, дом 58.

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

Дата размещения проектной декларации в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на сайте <http://dom-sps.tabu.ru/news/> «22» мая 2012 года. С оригиналом проектной декларации можно ознакомиться в офисе по адресу: 107023, г. Москва, ул. М. Семеновская, д. 9, стр.8

### I. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

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

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

#### Раздел 2. О государственной регистрации застройщика

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

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

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

Кучеренко Виктор Викторович – 100%.

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

4.1. За период 2009-2012г.г. принимал участие в строительстве следующих объектов:

2010 г. - Принимает участие в качестве Застройщика в строительстве 25-и этажного, 3-х секционного многоквартирного жилого дома с техподпольем и чердаком, с нежилыми помещениями на первом этаже дом и подземно-наземной автостоянки, расположенного в микрорайоне № 36 г. Мытищи, Московская область.

В строительстве иных объектов участия не принимал.





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

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

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

- 6.1. Финансовый результат текущего года - отсутствует;  
6.2. Размер дебиторской задолженности на 30.04.2012г.: 286 776 476,22 руб.  
6.3. Размер кредиторской задолженности на 30.04.2012г.: 1 086 743 074,99 руб..

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

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

7.1. Цель проекта строительства: обеспечение коммерческим жильем и улучшение жилищных условий. К строительству предлагается 19-и этажный, 2-х секционный с техподпольем и чердаком, с нежилыми помещениями 1-го этажа и пристраиваемой частью (медицинское учреждение, продовольственный магазин, аптечный киоск, офисы), расположенный по адресу: г. Мытищи, мкр.№ 36, пр.пр. 5245 по индивидуальному проекту.

7.2. Этапы и сроки реализации проекта строительства:

1 этап — Подготовительный этап.

Начало этапа — 2 квартал 2011 г.

Окончание этапа — 3 квартал 2011 г.

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

Начало этапа — 2 квартал 2011 г.

Окончание этапа — дата оформления разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию — не позднее IV квартала 2012 г.

7.3. Результаты государственной экспертизы проектной документации: положительное заключение ГУ МО «МОСОБЛГОСЭКСПЕРТИЗА» № 50-1-4-0471-11 от 28.04.2011 г.

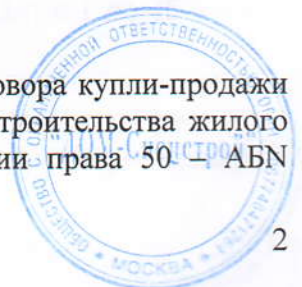
### **Раздел 8. О разрешении на строительство**

8.1. Разрешение на строительство № RU 50501102-001315 от 06.06.2011 г. выдано Администрацией городского округа Мытищи Московской области.

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

9.1. Информация о правах застройщика на земельный участок:

Участок находится в собственности застройщика на основании договора купли-продажи земельных участков от 23.08.2010 г. № 1/08 для использования в целях строительства жилого дома, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 50 — АБН





014690 выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 19 октября 2010 г., о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним «06» сентября 2010 г. сделана запись регистрации.

#### 9.2 Информация о земельном участке:

Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под застройку микрорайона, общая площадь 9765 кв.м с кадастровым номером 50:12:010 17 03:0002, входящегося по адресу: *Московская область, г. Мытищи, микрорайон № 36, кор. 58.*

#### 9.3. Участок граничит:

- на юго-западе – техническая зона (ЛЭП) и далее жилая застройка;
- на северо-западе – незастроенная территория (проектируемый ж.д. №59);
- на северо-востоке – существующий жилой дом и проектируемая многоэтажная автостоянка № 57;
- на юге и юго-востоке – проектируемый проезд № 5245;

Участок строительства относится к II климатическому району с расчетной зимней температурой – 28 град. С.

По территории прилегающей к участку проходят магистральные коммуникации: ЛЭП-35кВ, газопровод, электрокабели, водопровод.

Участок застройки свободен от зеленых насаждений.

Рельеф участка спокойный с небольшим уклоном на юго-восток.

#### 9.4. Элементы благоустройства. На территории запроектированы автостоянки, детские площадки, площадка отдыха, площадка для хозяйственного назначения, озеленение.

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

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

Свободная от застройки и инженерных коммуникаций территория озеленяется одиночными и групповыми деревьями, а также предполагается засев газонов многолетними травами. Существующие кустарники по возможности сохраняются.

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

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

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

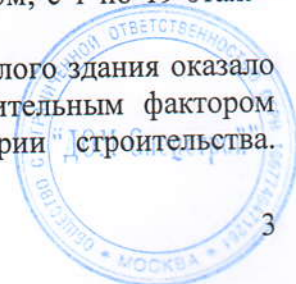
Проезд к дому осуществляется по сложившейся улично-дорожной сети. Основные транспортные связи проектируемой территории с центральными районами г. Мытищи осуществляются по внутриквартальным улицам микрорайона № 36 и проезду № 5245.

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

#### **Объемно-планировочные решения:**

**Жилой 19 этажный дом** - двухсекционный, высота пристройки - 3,3м; с 1 по 19 этаж - 3,0м., средняя отметка кровли 60,00.

Определяющее влияние на формирование архитектурного облика жилого здания оказало его положение в структуре окружающей застройки. Важным градостроительным фактором является непосредственная близость Ярославского шоссе к территории строительства.





Конфигурация жилого дома в плане прямоугольно-округлая, состоит из 2-х секций, смещенных относительно друг друга на четверть длины. Основные габариты дома 63,0x33,8м. По оси 13 предусмотрен температурно-деформационный шов. Во второй секции первый этаж в/о «16-23» ривязывается в пристройку сложной конфигурации с основными габаритами 18,0x15,0м.

Выразительность фасада достигается за счет уступов в плане, устройства или отсутствия по высоте дополнительных лоджий, округлой формы одного из углов торцевых фасадов. Применение в отделке фасада 3-х цветов поддерживает цветовую концепцию квартала.

#### **Поэтажное размещение помещений:**

Индивидуальным проектом 19-этажного жилого дома предусмотрено следующее объемно-планировочное решение:

- две 19-этажные секции;
- входы в каждую секцию оборудованы пандусами для маломобильных групп населения с уклонами 1:12, согласно требованиям ВСН 62-91\*;
- на 1 этаже размещены помещения общественного назначения;
- высота жилых этажей 3,0;

Каждая квартира оборудована лоджией.

Средняя отметка кровли – 60,00;

Количество квартир – 216 шт.;

Из них 1 комнатных – 144 шт.;

2 комнатных – 72 шт.;

Подъезд к жилому дому осуществляется с проектируемого проезда 5245. Здание обеспечено проездами и подъездами с двух продольных сторон шириной не менее 6.0м. В местах тупикового проезда предусмотрено устройство разворотных площадок размером 15x15м.

На первом этаже жилой части размещены электрощитовые (расположена не смежно с жилыми комнатами), помещения консьержа с санузлом, встроенные помещения офисов, аптеки, встроенно-пристроенная часть медучреждения и магазина, отделенные от входов в жилую часть.

В жилой части до 19 этажа включительно размещается:

- секция № 1: по 6 квартир на этаж, с выходом в общий коридор (площадью – 22,87 м<sup>2</sup>);
- секция № 2: по 6 квартир на этаж, с выходом в общий коридор (площадью – 22,87 м<sup>2</sup>).

За лестничной клеткой размещается мусоропровод. В квартирах запроектированы остекленные лоджии.

В каждой секции для связи между этажами предусмотрены 2 лифта грузоподъемностью 400 и 630 кг и лестничная клетка типа Н1.

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

Для маломобильных групп жителей, посетителей и инвалидов-колясочников предусмотрены безбарьерные наружные входы в дом (в жилую и нежилую часть) по пандусу с нормируемым уклоном (1:12).

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

Технологические решения жилого дома: на 1-м этаже офисные помещения, медучреждение, магазин продовольственных товаров и аптечного киоска выполнены на основании задания на проектирование и с соблюдением требований действующих норм и правил.

#### **Конструктивные решения:**

Конструктивная схема – перекрестно-стеновая, с несущими продольными, поперечными внутренними и торцевыми стенами.

Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечивается совместной работой несущих стен с неизменяемыми дисками перекрытий и покрытия и ядрами жесткости лестнично-лифтовых узлов.





Конструкция наружных стен: монолитные железобетонные толщиной 180мм с утеплением из пенополистирола толщиной 160мм и наружный слой – кладка из облицовочного кирпича по ГОСТ 530-2007 толщиной 120мм.

Крыша – плоская с внутренним водостоком.

Окна и балконные двери - шумозащитные, с двухкамерными стеклопакетами в ПВХ переплетах.

Перегородки межквартирные – из газосиликатных блоков по ГОСТ 31360-2007 кл. D400 толщиной 200мм.

Мусороудаление запроектировано в соответствии с СП 31-108-2002 (мусоропроводы жилых и общественных зданий и сооружений), ТСН ПГ —99, ТУ-4859-010-05763777-98 и требованиями заводов-изготовителей. Стволом мусоропровода – экологически чистый ствол промышленного изготовления.

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

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

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

В многоквартирном доме запроектировано размещение 216 жилых помещений (квартир), в т.ч.:

- 1-но комнатные – 144 шт. (общая площадь от 44,53 до 48,66 м<sup>2</sup>);

- 2-х комнатные – 72 шт. (общая площадь от 67,35 до 78,08 м<sup>2</sup>);

В каждой квартире имеется лоджия.

Нежилые помещения (офисы) имеют обособленные входы с улицы.

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

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

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

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





обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

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

13.2. Согласно проектной документации в состав общего имущества в многоквартирном доме входят: техподполье; на первом этаже – входная группа жилого дома с тамбурами, лифтовыми холлами и незадымляемой лестницей, лифтовыми шахтами: с одним грузопассажирским и одним пассажирским в секциях №1 и №2, служебные помещения для консьержа, электрощитовая, на следующих 18-и этажах – межквартирные коридоры, лифтовая шахта, помещение мусоропровода, лестницы с тамбурами; крыша; ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения в данном доме, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

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

14.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию – IV квартал 2012 года.

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

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

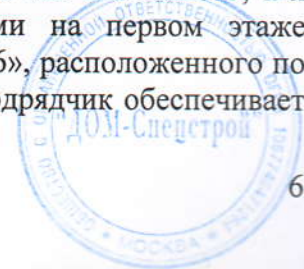
15.1. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства:

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

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

15.2. Меры по добровольному страхованию таких рисков:

Согласно Договору генерального подряда, заключенному ЗАО «ДЕЗЗ-Спецстрой» (заказчик) с ООО «Монтаж-Спецстрой» (генподрядчик) на строительство «19-и этажного, 2-х секционного с техподпольем и чердаком, с нежилыми помещениями на первом этаже многоквартирного жилого дома и пристроенной части в микрорайоне № 36», расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, микрорайон №36, кор. 58, генподрядчик обеспечивает





до начала производства работ за свой счет и в свою пользу комплексное страхование объекта с составляющими его неотъемлемую часть материалами и оборудованием, от всех рисков, в том числе строительно-монтажных, риска повреждения объекта от огня, стихийных бедствий, с момента начала работ до сдачи Объекта в Гарантийную эксплуатацию.

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

16.1. Инвестиционная стоимость реализации строительства составляет 613 600 000 руб.

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

- 17.1. Застройщик — ООО «ДОМ-Спецстрой».
- 17.2. Техзаказчик — ЗАО «ДЕЗЗ-Спецстрой».
- 17.3. Проектировщик — ООО НИиПИ «ЗдравПроект».
- 17.4. Генеральный подрядчик — ООО «Монтаж-Спецстрой»

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

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

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

19.1. Иных договоров, за исключением Инвестиционного контракта на строительство объекта недвижимости на территории Московской области № 117-Д (жилой дом) от 29 августа 2001 года заключенного застройщиком с администрацией городского округа Мытищи Московской области, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, на момент опубликования проектной декларации не имеется.

Генеральный директор  
ООО «ДОМ-спецстрой»



С.В. Кучеренко

