

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

**Строительство многоэтажного жилого дома на земельном участке, имеющем местоположение: Московская область, гор. Краснознаменск, 1-й микрорайон, в районе ул. Парковая, д. 6**

(с изменениями от 23 августа 2013г.)

Московская область, гор. Краснознаменск

23 августа 2013 года

### **I. Информация о застройщике**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **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 «АЛЬЯНС СТРОИТЕЛЕЙ», (регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-С-018-16072009). Свидетельство выдано без ограничения

срока и территории его действия. Свидетельство выдано взамен ранее выданного № 0223.1-2010-5006007178-С-018 от 09.09.2010.

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

Прибыль последнего отчетного периода составляет 17 190 тыс. руб.

Кредиторская задолженность в последнем отчетном периоде составляет 241 066 тыс. руб.

Дебиторская задолженность в последнем отчетном периоде составляет 281 421 тыс. руб.

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

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

Строительство и ввод в эксплуатацию 17-ти этажного 2-х секционного многоквартирного жилого дома с размещением объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства на земельном участке площадью 4260 кв.м., местоположение: Московская область, город Краснознаменск, 1-й микрорайон, в районе ул. Парковая, д. 6 (позиция № 23 по проекту планировки территории 1-го микрорайона, условное обозначение – корпус №5).

#### **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.

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

Начало строительства многоэтажного жилого дома – июнь 2012 года.

Окончания строительства многоэтажного жилого дома – 1-й квартал 2014 года.

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

Получены положительное заключение государственной экспертизы проектной документации, выданное Государственным автономным учреждением Московской области «МОСОБЛГОСЭКСПЕРТИЗА» за № 50-1-4-0642-12 от 23.05.2012 г. по проектной документации (без сметы) и результатам инженерных изысканий, положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (без сметы) (корректировка в части объемно-планировочных решений) за № 50-1-2-1111-13 от 20.08.2013г.

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

Разрешение на строительство № RU 50322000-14/12, выданное Администрацией городского округа Краснознаменск Московской области от 09.06.2012г.

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

Договор аренды земельного участка от 27 марта 2012 года № 10, заключенный между арендодателем – Администрацией городского округа Краснознаменск Московской области и арендатором – застройщиком, зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области от 02.05.2012 г. за № 50-50-62/051/2012-087.

#### **Собственник земельного участка**

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

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

Кадастровый номер земельного участка 50:51:0020201:107, площадью 4260 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 благоустройства территории.

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

- размещение площадки для детей и отдыха, оборудованной малыми архитектурными формами: скамейками и урнами;
- устройство асфальтобетонного и плиточного покрытия тротуаров и проезжих частей;
- обеспечение 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. Информация о местоположении строящегося многоквартирного дома**

Строящийся многоквартирный 17-этажный жилой дом расположен на земельном участке общей площадью 4260 кв.м., имеющем местоположение: Московская область, г. Краснознаменск, 1-й микрорайон, в районе ул. Парковая, д. 6.

#### **Описание строящегося объекта**

Объект представляет собой 17-ти этажный 2-х секционный многоквартирный жилой дом размерами в осях 52,90х23,05 м с высотой этажа 3.00 м.

Под всем зданием проходит подвальное помещение высотой 2.30 м, предназначенное для прокладки инженерных коммуникаций.

Дом оборудован лифтами, имеет мусоропровод с мусорокамерами на 1 этаже. В вестибюле каждой секции размещены помещения вахтера с санузлом.

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

Наружные стены здания - многослойные.

Продольные стены: внутренний слой – блоки из ячеистого газобетона толщиной 200 мм; утеплитель: пенополистирольные плиты толщиной 100 мм; наружный слой – лицевой пустотелый керамический кирпич толщиной 120 мм.

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

Торцовые и подобные им стены - монолитный железобетон толщиной 200 мм, утеплитель - плиты толщиной 150 мм, лицевой кирпич толщиной 120 мм.

Отделка наружных стен 2-х видов: основная часть - облицовка лицевым пустотелым керамическим кирпичом; отделка торцов выходящих на фасад монолитных перекрытий - штукатурка цементно-песчаным раствором 30 мм по сетке.

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

Блоки оконные и балконных дверей – из поливинилхлоридных профилей. Остекление лоджий выполнять с одинарным остеклением.

Входные двери в здание в антивандальном исполнении. Входные двери в квартиры - деревянные филенчатые. Входные двери в технические помещения противопожарные.

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

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

Количество блок-секций – 2; блок-секция № 1 – 17 (семнадцать) этажей, № 2 – 17 (семнадцать) этажей.

Общее количество квартир – 183.

Количество квартир в доме:

- однокомнатных – 63;
- двухкомнатных – 67;
- трехкомнатных – 53.

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

Общая площадь здания – 14389,66 кв.м., в том числе:

площадь техподполья 834,56 кв.м.;

площадь техэтажа 119,66 кв.м.;

площадь мест общего пользования: 1847,97 кв.м.

площадь квартир (с учетом площади лоджий) – 11210,15 кв.м., в том числе

общая площадь жилых помещений (квартир) – 10832,82 кв. м.

Количество квартир в доме:

однокомнатных – 63, общей площадью 2414,74 кв.м.;

двухкомнатных – 67, общей площадью 4056,42 кв.м.;

трехкомнатных – 53, общей площадью 4361,66 кв.м.

Количество квартир в блок-секции №1 – 98:

однокомнатных – 45 в том числе:

1 квартира общей площадью 36,11 кв.м.;

1 квартира общей площадью 21,0 кв.м.;

14 квартир общей площадью 36,0 кв.м. каждая;

13 квартир общей площадью 45,27 кв.м. каждая;

16 квартир общей площадью 38,55 кв.м. каждая;

двухкомнатных – 33 в том числе:

17 квартир общей площадью 60,3 кв.м. каждая;

13 квартир общей площадью 58,2 кв.м. каждая;

3 квартиры общей площадью 64,9 кв.м. каждая;

трехкомнатных – 20 в том числе:

17 квартир общей площадью 80,64 кв.м. каждая;

3 квартиры общей площадью 83,54 кв.м. каждая.

Количество квартир в блок-секции №2 – 85:

однокомнатных – 18 в том числе:

1 квартира общей площадью 39,55 кв.м.;

17 квартир общей площадью 35,81 кв.м. каждая;

двухкомнатных – 34 в том числе:

17 квартир общей площадью 60,3 кв.м. каждая;

13 квартир общей площадью 62,4 кв.м. каждая;

3 квартиры общей площадью 62,56 кв.м. каждая;

1 квартира общей площадью 56,04 кв.м.;

трехкомнатных – 33 в том числе:

17 квартир общей площадью 80,64 кв.м. каждая;

16 квартир общей площадью 85,58 кв.м. каждая.

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

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

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

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

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

1-ый квартал 2014 года.

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

Администрация городского округа Краснознаменск Московской области.

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

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

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

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

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

Технологические и градостроительные риски. Данные риски включают в себя риски проектирования, ошибки в конструктивных решениях, грунтовые риски при выполнении строительно-монтажных работ, риски связанные с некачественным выполнением работ субподрядными организациями, неверным выбором материалов и нарушением технологии строительства, риск невыполнения работ в срок. Для минимизации данной категории рисков проведена тщательная тендерная работа по выбору генподрядной организации, в договорных отношениях предусмотрена ответственность генподрядчика за некачественное и несвоевременное исполнение своих обязанностей.

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

Добровольное страхование вышеуказанных рисков не осуществляется.

## **2.10. Планируемая стоимость строительства многоквартирного дома**

Планируемая стоимость строительства дома составляет – 490 100 тыс. рублей.

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

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

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

Закрытое акционерное общество «Проектстрой», местонахождение: 117216, г. Москва, ул. Грина, д.1, кор.7, пом. VIa (проектная организация).

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

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

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

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

Проектная декларация размещена в сети «Интернет» на сайте застройщика [www.niskom.ru](http://www.niskom.ru) 13 июня 2012 года. Проектная декларация с изменениями от 23 августа 2013 года размещена в сети «Интернет» на сайте Застройщика [www.космическаягавань.рф](http://www.космическаягавань.рф) 23 августа 2013 года.

Генеральный директор ООО «НИСКОМ» А.И. Сиснев