

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
 по строительству Жилого комплекса многоквартирных домов
 (14-17-ти-этажные жилые дома со встроенно-пристроенными предприятиями обслуживания)
 по адресу: Московская область, Ногинский р-н, г. Электроугли микрорайон «Светлый»
 1 очередь (поз. 10Б)

I. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1. О фирменном наименовании, месте нахождения, режиме работы Застройщика	
1.1. Фирменное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «КомплексСтрой»
1.2. Место нахождения застройщика	Юр.адрес: 115191 г. Москва, Холодильный переулок, д.7 Почтовый адрес: 115088, г. Москва, ул. Угрешская, дом 2, стр. 33
1.3. Режим работы:	Понедельник-четверг: с 09 час.00 мин до 18 час. 00 мин. Пятница: с 09 час. 00 мин. до 17 час 00 мин. суббота, воскресенье - выходные дни
1.4. Место нахождения офиса продаж	127051, г. Москва, ул. Садовая – Каретная, д.22 стр.1 контактный телефон 8 (495) 543-91-18 часы работы понедельник-пятница 10 час.00мин до 18 час.00мин суббота 11 час 00 мин до 17 час 00 мин выходной воскресенье
2. Информация о государственной регистрации застройщика	Свидетельство о регистрации юридического лица: серия 77№ 008487459 от 31 октября 2006 года, за основным государственным номером 1067758887789. Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице 10 апреля 2008 года серия 77 №011133815, зарегистрированном, за государственным регистрационным номером 8087746408159 Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе бланк: серия 77 № 008487460 от 31 октября 2006г. ОГРН – 1067758887789 ИНН – 7726552491 КПП – 772601001
3. Учредителями застройщика являются:	Гражданин Российской Федерации Ротсланэ Георгий Давидович – 25% голосов (номинальная стоимость 65 060 рублей); Закрытое Акционерное Общество «ФинИнвест» - 50% голосов (номинальная стоимость 130 120 рублей); Общество с ограниченной ответственностью «ИнкомГрупп» - 25% голосов (номинальная стоимость 65 060 рублей).
4. Сведения о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трёх лет	В иных проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в качестве застройщика участия не принимал

5.	Информация о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию	Свидетельство СРО № 0182-2011-02-7726552491-С-104 о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выдано 24.06.2011г. Некоммерческим партнерством «МОСКОВСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ СОЮЗ» без ограничения срока.
6.	Сведения о величине собственных денежных средств, финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности застройщика на день опубликования проектной декларации	
6.1.	Финансовый результат деятельности застройщика на «31» марта 2011 г.	Убыток отчетного периода составляет 1.640.000,00 (Один миллион шестьсот сорок тысяч) рублей
6.2.	Размер кредиторской задолженности на «31» марта 2011 г.	12.444.300,00 (Двенадцать миллионов четыреста сорок четыре тысячи триста) рублей
7.	Учредительные, регистрационные документы, отчетность о финансово-хозяйственной деятельности, предоставляемые для ознакомления любому обратившемуся лицу, в соответствии с действующим законодательством, находятся в офисе ООО «КомплексСтрой» по адресу: 115088, г. Москва, ул. Угрешская, дом 2, стр. 33.	
7.1.	Учредительные документы:	Устав ООО «КомплексСтрой». Решение единственного участника о создании Общества. Свидетельства о внесении записей в ЕГРЮЛ.
7.2.	Свидетельство о постановке на учёт в налоговом органе юридического лица ИНН/КПП	Серия 77 № 008487459, постановка на учёт 31 октября 2006 года в Инспекции ФНС России № 46 по г. Москве 7726552491/772601001

II. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА:

1.	Сведения о цели проекта строительства, этапах и сроках его реализации, результатах государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законодательством	
1.1.	Цель проекта строительства:	Строительство 6-ти секционного жилого дома (поз.10Б) со встроенными помещениями общественного назначения. Жилой дом (поз. 10Б) является составной частью новой жилой застройки первой очереди строительства с объектами инфраструктуры и торгово-бытового назначения.
1.2.	Этапы и сроки строительства:	Начало строительства – II квартал 2010 г. Окончание строительства домов – IV квартал 2013 г.

1.3.	Результаты государственной экспертизы проектной документации	Положительное заключение государственной экспертизы № 50-1-4-0380-10 от 20.05.2010 г., выдано Государственным автономным учреждением Московской области «Московская областная государственная экспертиза».
2.	Разрешение на строительство	№ RU50502102 «049/2010» от 02 июня 2010 года, выдано Администрацией муниципального образования «Город Электроугли Московской области».
3.	Сведения о правах застройщика на земельный участок, о собственнике, границах и площади земельного участка, предусмотренных проектной документацией, об элементах благоустройства	
3.1.	Права Застройщика на земельный участок	Договор аренды с выкупом земельного участка в собственность №ДДА-I-10137-320 от 29 июня 2011 года.
3.2.	Собственник земельного участка	Общество с ограниченной ответственностью «СЕВЕРНАЯ ЗВЕЗДА»
3.3.	Границы и площадь земельного участка	Земельный участок, площадью 10137 (десять тысяч сто тридцать семь) кв.м с кадастровым номером 50:16:0701024:320, расположенный по адресу: Московская область, Ногинский район, город Электроугли, микрорайон «Светлый», в 20-ти км от МКАД, 15-ти км от районного центра – г.Ногинска, предоставлен застройщику на праве договора аренды.
3.4.	Элементы благоустройства	<ul style="list-style-type: none"> - озеленение территории - пешеходные тротуары с твердым покрытием и выгула собак - зона для отдыха взрослого населения - детские игровые и спортивные площадки - площадки для хозяйственных целей и размещение мусоросборников - гостевые стоянки для автомобилей - трансформаторная подстанция
4.	Сведения о местоположении строящегося многоквартирного дома с описанием, подготовленным в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство	
4.1.	Местоположение и описание строящегося объекта:	Территория микрорайона «Светлый» города Электроугли Ногинского района Московской области, на которой размещается строящийся 6-ти секционный жилой дом (поз.10Б) со встроенными помещениями общественного назначения 16-17-16-15-14 этажности.
4.2.	Описание многоквартирного дома	<p>Индивидуальный жилой дом представляет собой композицию из секций 16-17-16-16-15-14 этажности. Взаимное расположение (блокировка) секций обусловлено градостроительными факторами и развитием данного микрорайона. Конструктивная схема - рамно-связевая с шарнирным соединением колонн с ригелями. Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечивается совместной работой железобетонных рам, стен лестнично-лифтовых холлов и вертикальных диафрагм жесткости с дисками перекрытий и покрытия. Здание разделено 4-мя деформационными швами (расположенными между секциями №№1-2; 2-3а; 3б-4, 4-5)</p> <p>Фундаменты – монолитная железобетонная плита, толщиной 1000 мм, по бетонной подготовке. Наружные цокольные стены – монолитные</p> <p>Наружные крыльца – фундаменты, перекрытия и ступени монолитные</p> <p>Внутренние несущие стены – сборные железобетонные диафрагмы.</p> <p>Перекрытие техподполья и жилых этажей – сборные железобетонные плиты.</p> <p>В каждом подъезде предусмотрены два лифта (пассажирский и грузопассажирский) и мусоропровод.</p> <p>Окна и балконные двери из ПВХ профилей, белого цвета.</p> <p>Техподполье предназначено для внутренних инженерных коммуникаций. Чердак - холодный и его помещение используется как сборная камера системы вентиляции. Кровля - плоская, рулонная с нормативным уклоном (от 1% до 2,2%).</p>

5.	Сведения о количестве в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией	
5.1.	Количество квартир в составе строящегося объекта недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства	<p>Количество квартир по проекту - 378 шт. общей площадью 22.049,24 кв.м. в т.ч.:</p> <p>однокомнатных - 186 шт. (общей площадью (min/max) 29,95-44,37 кв.м.)</p> <p>двухкомнатных - 46шт. (общей площадью (min/max) 54,4-68,02 кв.м.)</p> <p>трёхкомнатных - 146 шт. (общей площадью (min/max) 78,95-83,79 кв.м.)</p> <p>Минимальная площадь квартиры, передаваемой участнику долевого строительства, составляет ориентировочно 29,95 кв.м., максимальная площадь – 83,79 кв.м.</p> <p>Примечания: площади всех помещений указываются ориентировочно и будут уточнены после ввода объекта в эксплуатацию по замерам БТИ с последующим изготовлением технического паспорта здания.</p>
5.2.	Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей	<p>Здания каркасного типа с поэтажной разрезкой наружных стен. Высота этажа – 3,00м, 3,30м (нежилые помещения)</p> <p>Применяемые строительные конструкции и материалы:</p> <p>Фундаменты – монолитная плита</p> <p>Наружные цокольные стены – монолитные</p> <p>Наружные крыльца – фундаменты, перекрытия и ступени монолитные</p> <p>Вентблоки - сборный железобетон</p> <p>Колонны – сборный железобетон</p> <p>Ригели – сборный железобетон</p> <p>Колонны-пилоны для балконов - сборный железобетон</p> <p>Плиты для балконов - сборный железобетон</p> <p>Экраны балконов – кирпичные</p> <p>Остекление балконов – профиль ПВХ</p> <p>Диафрагмы жесткости и стены лестнично-лифтовых холлов - сборный железобетон</p> <p>Плиты перекрытий и покрытий – их сборных железобетонных круглопустотных плит</p> <p>Перемычки – железобетонные</p> <p>Наружные стены 1-3 этажей трехслойной конструкции 510мм - блоки из ячеистого бетона толщиной 300мм , утепление внутри стены «Техноплекс» 50мм, наружный слой блоки «ROOSSER» 140мм</p> <p>Наружные стены выше третьего этажа – блоки из ячеистого бетона 500мм</p> <p>Наружная отделка фасадов – паропроницаемая штукатурка и окраска в светлые тона</p> <p>Лестничные марши – сборный железобетон</p> <p>Лестничные площадки – сборные- индивидуальные</p> <p>Мусоропровод – из нержавеющей труб</p> <p>Лифты :</p> <ul style="list-style-type: none"> - грузопассажирский грузоподъемностью 630кг - пассажирский грузоподъемностью 400кг - элементы шахт лифта – заводские объемные блоки <p>Перегородки – керамзитобетонные толщ. 80мм</p> <p>Окна – профиль ПВХ с остеклением их двухкамерными стеклопакетами и установкой приточных клапанов во всех окнах выходящих на проезжую часть</p> <p>Двери наружные и внутренние – деревянные</p> <p>Двери входные в подъезд – металлические с домофоном</p> <p>Утеплитель – на кровле, чердаке и в полах 1-го этажа</p>

		<p>Предусмотрен холодный чердак Кровля плоская рулонная, с внутренним водостоком Внутренняя отделка не предусмотрена</p>
5.3.	Инженерное обеспечение	<p>Электропроводка - кабельный ввод до квартирного электрощита, квартира имеет отопительные приборы, сантехнические стояки с выводами и входную дверь. Наличие лоджий без остекления: одна или две с входом из кухни или комнаты. Водоснабжение и канализация, электроснабжение, телефонизация, радиофикация, телевидение - от городских сетей. Кухни в квартирах - силовое электрообеспечение для электроплит.</p>
6.	Общая площадь, функциональное назначение и технические характеристики нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома по проекту	<p>Общая площадь нежилых помещений общественного назначения на первом этаже составляет 1452,5 кв.м Секция №1 магазин «Промтовары» Секция №2 офисные помещения Секция №3а офисные помещения Секция №3б офисные помещения Секция №4 офисные помещения Секция №5 магазин «Хозтовары»</p>
7.	Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое находится в общей долевой собственности участников долевого строительства	<p>Технический этаж, чердак, машинные отделения лифтов, лифтовые холлы, венткамеры, электрощитовые, вспомогательные помещения, коридоры, лестничные марши и площадки, системы инженерного обеспечения здания, иные помещения общего пользования.</p>
8.	Сведения о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома, а также о перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и иных организаций, представители которых участвуют в приёмке многоквартирного дома	
8.1.	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома	<p>I квартал 2013г.</p>
8.2.	Перечень органов государственной власти, местного самоуправления и иных организаций	<ul style="list-style-type: none"> • Администрация Муниципального образования «Город Электроугли Московской области»; • 12 территориальное отделение Главгосстройнадзора Московской области (г. Ногинск); • Административно-техническая инспекция. • Генеральный подрядчик – ЗАО «СК «ГЕРМЕС»
9.	Сведения о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и о мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков	
9.1.	Финансовые риски	<ol style="list-style-type: none"> 1. Процентные и кредитные риски низкие. Тенденция к понижению ставок по кредитам и депозитам. 2. Инфляционные риски умеренные. Уровень инфляции имеет устойчивую тенденцию к снижению. 3. Инвестиционные риски - невысокие. Недвижимость Московской области на протяжении последних пяти лет пользуется устойчивым спросом.
9.2.	Обстоятельства	<p>а именно: пожары, наводнения, землетрясения, эпидемии,</p>

	непреодолимой силы	стихийные бедствия, военные действия, погодные условия, при наступлении которых невозможно выполнение работ по строительству многоквартирного дома, и/или коммуникаций для многоквартирного дома, и иных работ, связанных с проектом строительства, террористические акты, гражданские волнения; беспорядки; забастовки; издание законодательных и нормативных актов, предписаний, приказов органов исполнительной власти, ухудшающих положение Застройщика; неисполнение своих обязанностей контрагентами Застройщика вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы (предусмотренных как настоящим пунктом, так и соглашениями контрагентов); - инфляция, дефолт, изменение ставки рефинансирования ЦБ РФ, изменение стоимости привлекаемых кредитных ресурсов Застройщиком; - иные обстоятельства вне разумного контроля Застройщика. Страхование возможных финансовых и прочих рисков Застройщиком не осуществляется.
10.	Планируемая стоимость строительства многоквартирного дома	827.102.880,00 (Восемьсот двадцать семь миллионов сто две тысячи восемьсот восемьдесят) рублей
11.	Сведения о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве	В соответствии со ст.13-15 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30 декабря 2004г. в обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору с момента государственной регистрации договора право аренды на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которых будет находиться и строящийся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дому считается находящимся в залоге у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге
12.	Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома	Застройщик не заключает иных договоров и сделок, связанных с привлечением денежных средств для строительства многоквартирного дома.
III. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА		
1.	Канализация хозяйственно-бытовая	Сточные воды от проектируемой застройки самотеком собираются проектируемой внутриквартальной сетью в магистральный самотечный коллектор, затем в резервуар проектируемой КНС, затем пройдя степень очистки, с помощью насосов подаются в напорный коллектор и далее на станцию аэрации г.Электроугли ООО «ЭнергияПлюс»
2.	Электроснабжение	Проектом электроснабжения в центре микрорайона предусматривается строительство распределительного пункта, совмещенного с ТП с установкой двух трансформаторов мощностью 1000 кВА напряжением 10/0,4кВ. Запроектирована прокладка двух кабельных линий 10кВ.
3.	Отопление	Проектом предусматривается строительство котельной в составе 7-ми котлов «Vitomax 200HW (Германия), мощностью 104,5 Гкал/час. Подача газа будет осуществляться через ГРС Электроугли от газовых сетей ГУП «Мособлгаз» согласно ТУ.
4.	Телефонизация	ОАО «Центртелеком» Размещение АТС.

5.	Телевидение	ООО «Гигант» обеспечение устойчивого приема 15 каналов вещательного телевидения с полосой пропускания 40-800 МГц.
6.	Водоснабжение	ГУП МО ВСВ. Присоединение водоснабжения врезка диаметром 400мм в камере №15 диаметром 700м.
IV. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧАСТНИКАХ ПРОЕКТА		
1.	Заказчик (Застройщик)	Общество с ограниченной ответственностью «КомплексСтрой» Адрес: 115191 г. Москва, Холодильный переулок, д.7
2.	Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы	Закрытое Акционерное Общество «СК «ГЕРМЕС» Юридический адрес: 107031, г.Москва, Петровский пер., д.5, стр.4 ИНН/КПП 7707284857\770701001 ОГРН 1027739323149 Свидетельство о допуске к работам, оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства № СРО –С-178-19012010 от 20.04.2011г., выданное Некоммерческим партнерством СРО «Межрегиональная организация содружество профессиональных строителей». Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия.
3.	Разработка проекта планировки территории застройки	Общество с ограниченной ответственностью « Архитектурная мастерская Цыцина » Место нахождения: 191123, г. Санкт-Петербург, ул. Рылеева, д 6, пом. 9Н Лицензия: ГС-2-781-02-26-0-7841010440-005634-1 от 28 июня 2004 г.
4.	Разработка проектной документации	Республиканское унитарное предприятие «Белорусский государственный проектный институт» (РУП «БелГПИ») Место нахождения: Республика Беларусь, г. Витебск, ул. Пушкина д.6 СРО №0057-2009-9909107212-П-1 от 30.12.2009.
V. Общие технические характеристики (состояние) квартир		
Квартира сдается с выполнением следующих работ:		
1.	Стены и перекрытия	Выполняются все стены по периметру Квартиры и внутриквартирные перегородки, являющиеся несущими конструкциями или элементами крепления наружных панелей ограждения. В стенах заделываются все сквозные отверстия, выполненные в связи с технологическими потребностями.
2.	Двери и окна	Входная дверь устанавливается и оборудуется замком и ручками, проем обрамляется наличником, полотно двери пустотелое, двери; Двери на балконы и лоджии устанавливаются и оборудуются замком с ручкой. Межкомнатные двери не поставляются и не устанавливаются. Окна устанавливаются стеклопакетами из ПВХ профиля, оборудуются замками с ручками.
3.	Балконы и лоджии	Балконы и лоджии выполняются в соответствии с проектом и Балконы и лоджии „, конструктивным решением Дома.
4.	Отопление	Отопление выполняется по проекту с использованием в качестве отопительных приборов стальных конвекторов. Допускается применение других конвекторов, не снижающих эксплуатационные показатели.
5.	Вентиляция	Монтируются вентиляционные межэтажные короба с вскрытыми вентиляционными отверстиями.
6.	Холодное и горячее водоснабжение	Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки унитазов.

7.	Пожарное водоснабжение	Выполняется отвод от стояка холодного водоснабжения. Отвод оборудуется запорным вентилем.
8.	Канализация	Монтируются канализационные стояки с установкой фасонных частей (отводов) с заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов.
9.	Электрооборудование	В поэтажном щитке устанавливается квартирный счетчик учета потребления электроэнергии, вводное УЗО, общий автомат, автомат на розетки, автоматическое верхнее освещение, автомат на э/п.

Генеральный директор
ООО «КомплексСтрой»



Шпундет А.Н.