

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

**Строительство жилого комплекса с подземной автостоянкой
и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу:
г. Москва, ЗАО, район Тропарево-Никулино, ул. Озерная, вл. 35, стр. 1, 2, 4**

I. Информация о застройщике

1.1. Фирменное наименование, место нахождения, режим работы застройщика

Полное фирменное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «ИжВАЗтехобслуживание», сокращенное фирменное наименование – ООО «ИжВАЗтехобслуживание», в дальнейшем упоминании «Общество» или «Застройщик».

Место нахождения Застройщика – Россия, город Москва, ул. Знаменка, д. 7, стр.3.

Режим работы – с 9 до 18 часов, с перерывом с 13 до 14 часов, ежедневно, кроме выходных дней (суббота и воскресенье) и нерабочих праздничных дней.

1.2. Информация о государственной регистрации Застройщика

Общество зарегистрировано 23 мая 2003 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1037724029914, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 23.05.2003г. выдано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №24 по Южному административному округу г. Москвы.

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

Единственным участником Общества является Общество с ограниченной ответственностью «Мангазея Девелопмент» (ОГРН 1127746418590, ИНН 7704808608), которому принадлежит доля в уставном капитале Общества равная 100 % 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: Застройщик не принимал участие в проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

1.5. Информация о лицензируемой деятельности

Застройщик не осуществляет лицензируемых видов деятельности.

1.6. Финансовый результат текущего года, размер кредиторской и дебиторской задолженности

Прибыль текущего года (на 31.03.2016) составляет 15 тыс. рублей.

Кредиторская задолженность по состоянию на 31.03.2016г. составляет 4 494 тыс. рублей.

Дебиторской задолженности по состоянию на 31.03.2016г.- составляет 6 117 тыс. руб.

II. Информация о проекте строительства

2.1. Цель проекта строительства

Строительство и ввод в эксплуатацию жилого комплекса с подземной автостоянкой и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: г. Москва, ЗАО, район Тропарево-Никулино, ул. Озерная, вл. 35, стр. 1, 2, 4.

Этапы реализации проекта строительства

Этап строительства – один.

Сроки реализации проекта строительства

Начало строительства объекта – июль 2016 года.
Окончание строительства объекта – II квартал 2019 года.

Результат экспертизы проектной документации

Получено положительное заключение государственной экспертизы проектной документации Рег. № 77-1-1-3-1906-16 (№1924-16/МГЭ/6386-1/4), выданное Государственным автономным учреждением города Москвы «Московская государственная экспертиза» (МОСГОСЭКСПЕРТИЗА), утвержденное 28.04.2016 г.

2.2. Разрешение на строительство

Разрешение на строительство № 77-207000-012988-2016 от 13 июля 2016 года выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

2.3. Права застройщика на земельный участок

Земельный участок, площадью 12511 кв. м., из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:07:0014004:1007, адресный ориентир: г. Москва, ул. Озерная, вл. 35, стр. 1,2,4, принадлежит на праве собственности городу Москве, предоставлен в пользование Застройщику на условиях аренды для целей проектирования и строительства объектов капитального строительства в соответствии с Градостроительным планом земельного участка от 17 июля 2015г. №RU 77-207000-016902, а именно: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); бытовое обслуживание (3.3); здравоохранение (3.4); деловое управление (4.1); магазины (4.4); общественное питание (4.6); обслуживание автотранспорта (4.9)., на основании договора аренды земельного участка № М-07-011385 от 14.05.1998г. в редакции дополнительного соглашения № М-07-011385 от 04.12.2015г.

Элементы благоустройства

Проектом строительства предусматривается благоустройство прилегающей территории, в том числе устройство площадок для игр и отдыха с установкой малых архитектурных форм, площадки для занятия спортом. Озеленение территории осуществляется высадкой кустарников, а также устройством газонов и цветников. Проектом предусмотрено устройство ограждения территории жилого комплекса. Для мощения тротуаров и покрытия пожарного проезда используется плитка, покрытие проездов запроектировано из асфальтобетона, покрытие автостоянки – из асфальтобетона, покрытие детских и игровых площадок – специальное покрытие из резиновой крошки.

2.4. Сведения о местоположении строящегося объекта

Строящийся жилой комплекс с подземной автостоянкой и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями расположен по адресу: г. Москва, ЗАО, район Тропарево-Никулино, ул. Озерная, вл. 35, стр. 1, 2, 4 (адрес в соответствии с разрешением на строительство).

Описание строящегося жилого комплекса в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство

Общая площадь – 51681,8 кв.м., в том числе подземной части – 15282,45 кв. м.

Строительный объем – 210007,84 куб.м., в том числе подземной части – 57758,51 куб.м.

Общая конструктивная схема здания – комбинированная, с несущими стенами, пилонами и колоннами, объединенными дисками перекрытия и покрытия в единую пространственную конструкцию из монолитного железобетона.

Объект состоит из 2 корпусов, и стилобатной части, а именно:

Корпус 1 - 22-этажный 2-х секционный (секция 1, секция 2) жилой дом с 1-м нежилым этажом, и техническим пространством между 1 и 2 этажом;

Корпус 2 - 22-этажный 2-х секционный (секция 3, секция 4) жилой дом с 1-м нежилым этажом в 3-ей секции, квартирами дуплекс в 4-ой секции на 1 этаже и техническим пространством между 1 и -1 этажом;

Стилобатная часть - одноэтажное пристроенное здание, разделенное проездом на 2 части:
стилобатная часть, зона А - размещены супермаркет, отделение банка, офисное помещение.
стилобатная часть, зона Б - размещены офисное помещение, кафе;

Для размещения автомобилей проживающих в комплексе жителей проектом предусмотрена двухуровневая подземная автостоянка без применения механических парковочных систем.

В коммерческих помещениях и во всех входных группах в жилую часть на 1-м этаже предусмотрены мероприятия по обеспечению доступности маломобильных групп населения.

Проектом предусмотрены два вида жилых этажей в Корпусе 1 и один тип в Корпусе 2. В корпусе 1: со 2-го по 7-ой - типовые этажи с набором квартир: восемь 1-комнатных, четыре 2х-комнатных, с 8-го по 22-ый - типовые этажи с набором квартир: четыре 1-комнатных, четыре 2х-комнатных и две 3х-комнатных квартиры. В корпусе 2: на 1 этаже размещены 3 дуплекса – двухуровневые квартиры, со 2-го по 22-ой - типовые этажи с набором квартир: две 1-комнатных, четыре 2х-комнатных и две 3х-комнатных квартиры. На каждом жилом этаже имеется внеквартирный коридор, лифтовой холл и эвакуационная лестница.

Высота этажа: 1 этажа стилобатной части – 6 м, 1 этажа под Корпусом 1 – 4,51 м, 1 этажа под Корпусом 2 – 6,6 м, типового этажа – 3,15 м, подземного -1 и -2 этажа (автостоянка) – 3,2-3,3 м (до потолка).

Мусоропровод в жилом комплексе не предусмотрен.

Жилой дом оснащен в каждой секции двумя грузопассажирскими лифтами (грузоподъемностью 1000 кг) и одним пассажирским лифтом (грузоподъемностью 450 кг).

Жилой дом оснащен необходимыми видами современного инженерного оборудования: централизованным теплоснабжением, водоснабжением, водоотведением, в том числе внутренним водостоком, электроснабжением, слаботочными устройствами.

Наружная отделка фасада жилого комплекса:

Наружные стены – двухслойные (вентилируемый фасад толщиной 120 мм: керамогранит и клинкерная плитка на подсистеме с воздушным зазором 110 мм, утеплитель из минераловатных плит, внутренний слой – газобетонный блок).

Лоджии – одинарное остекление.

Окна - с двухкамерным стеклопакетом.

В стилобатной части - витражное остекление – двухкамерный стеклопакет.

Кровля – плоская, с внутренним водостоком, утепленная.

2.5. Количество в составе строящегося жилого комплекса самостоятельных частей (квартир и иных объектов недвижимости)

Количество квартир в комплексе – 393,
общей площадью – 24 055,44 кв.м. (с учетом площади лоджий с коэффициентом 0,5), 23
465,85 кв.м. (без учета площади лоджий).

в том числе:

однокомнатных – 150, площадью от 37,63 кв.м. до 46,66 кв.м.;

двухкомнатных – 168; площадью от 56,32 кв.м. до 71,20 кв.м.;

трехкомнатных – 72; площадью от 89,23 кв.м. до 105,3 кв.м.;

дуплексов (двухуровневых квартир) – 3, площадью 128,84 кв.м., 157,93 кв.м., 183,06 кв.м.

Нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества строящегося жилого комплекса:

Супермаркет 1 469,17 м² в наземной части и 220,14 м² в подземной части;

отделение банка 300,38 м²

офисное помещение (зона А) 388,88 м²

офисное помещение (зона Б) 406,71 м²

кафе 429,07 м² в наземной части и 158,28 м² в подземной части;

подземная автостоянка для постоянного хранения автомобилей, с количеством машино-мест – 356, площадью от 13,25 кв.м. до 13,75 кв.м.

Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией

В квартирах выполняются следующие работы:

- полы монолитная плита без цементно-песчаной стяжки;

- перегородки межкомнатные, включая санузлы, обозначаются трассировкой в один ряд из пазогребневых блоков (помимо стен, граничащих с шахтами прохождения инженерных коммуникаций, которые выполняются в полную высоту);

- двери наружные;
- оконные блоки с двухкамерными стеклопакетами;
- лоджий с одинарным остеклением;
- установка приборов отопления;
- установка запорной, регулирующей арматуры;
- противопожарная сигнализация (адресные извещатели и аварийная кнопка в прихожей, автономные извещатели в кухне и комнатах);
- электрическая разводка до внутриквартирного щитка (щитка механизации);
- вентиляция с устройством регулирующих клапанов на стояках в санузле и кухне;
- установка квартирных приборов учета водоснабжения.

В квартире не выполняется:

- возведение межкомнатных перегородок, включая санузлы, на всю высоту этажа;
- отделка квартир, включая штукатурку, шпатлевку и окраску стен и потолков;
- электрическая разводка с установкой оконечных устройств;
- установка внутриквартирных дверей;
- установка радиоточки;
- разводка сетей связи с установкой оконечных устройств;
- внутриквартирная разводка водопровода и канализации с установкой сантехнических приборов;
- покрытие полов, в том числе на лоджиях;
- установка подоконных досок.

Нежилые помещения выполняются без установки перегородок, внутренних инженерных сетей и систем, технологического оборудования и без отделки.

Подземная автостоянка:

- По размещению относительно уровня земли – подземная;
- Въезд и выезд на автостоянку организован в двух местах с противоположных сторон здания.
- Въезд и выезд на -2 этаж запроектирован по двум однопутным рампам;
- По типу ограждающих конструкций – закрытая;
- По этажности – двухуровневая;
- По способу хранения автомобилей – манежная;
- По способу передвижения автомобилей – с участием водителя.

В подземной автостоянке выполняются следующие работы:

- устройство бетонных полов с антистатическим покрытием, на стоянке – бетонные полы с антистатическим покрытием, с нанесением разметки;
- стены и потолки - бетонные поверхности без отделки, блоки - штукатурка, окрашиваются водоземлюсионной краской.

2.6. Сведения о функциональном назначении нежилых помещений в жилом комплексе, не входящих в состав общего имущества в жилом комплексе

На 1-ом нежилом этаже (стилобатная часть, зона А) расположены: супермаркет, отделение банка, офисное помещение;

На 1-ом нежилом этаже (стилобатная часть, зона Б) расположены: кафе, офисное помещение;

В подземной части здания расположены:

Зона загрузки и вспомогательные помещения супермаркета, зона загрузки и вспомогательные помещения кафе, двухуровневая автостоянка для постоянного хранения автомобилей.

2.7. О составе общего имущества в жилом комплексе 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 в жилом комплексе, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в жилом комплексе (супермаркета, отделения банка, офисов, кафе, машино-места на подземной автостоянке), предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном комплексе, в том числе: помещения консьержей, технические помещения, вестибюли и лифтовые холлы, лестницы и межквартирные лестничные площадки, лифты, лифтовые и иные шахты, входные группы жилой части комплекса, 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 жилом комплексе за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, право аренды земельного участка, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного комплекса и расположенные на указанном земельном участке объекты, а также иные объекты, по своему функциональному назначению относящиеся к инфраструктуре комплекса и неразрывно связанные с системами его жизнеобеспечения.

2.8. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта

II квартал 2019 года

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

Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор).

2.9. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства

При осуществлении проекта строительства жилого комплекса возможны следующие риски:

- риск увеличения стоимости строительно-монтажных работ, услуг, строительных материалов, оборудования, рабочей силы, что может привести к увеличению стоимости строительства;

- риск принятия нормативных правовых актов, регулирующих деятельность застройщика, и иные действия органов государственной власти и органов местного самоуправления, которые могут препятствовать выполнению обязательств застройщика по договорам долевого участия в строительстве;

- технологические и градостроительные риски: включают в себя риск ошибок при выполнении проектных и изыскательских работ, принятии конструктивных решений, при выполнении строительно-монтажных работ, риски, связанные с некачественным выполнением работ, оказания услуг подрядными организациями;

- риск просрочки выполнения работ, оказания услуг подрядными организациями;

- риск случайной гибели или повреждения объекта при производстве строительно-монтажных работ, монтируемого оборудования, строительных материалов и иного имущества, используемого при строительстве;

- риск гражданской ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при осуществлении строительства;

- макроэкономические риски (экономический кризис и его последствия).

Добровольное страхование вышеуказанных рисков Застройщиком не осуществляется.

2.10. Планируемая стоимость строительства объекта

Планируемая стоимость строительства жилого комплекса – 3 585 670 тыс. рублей.

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

Генеральный подрядчик – ООО «Мангазея Строй»;

Технический заказчик – ООО «МД Инжиниринг»;

Генеральный проектировщик – ООО «Московское проектной бюро».

2.12. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору

В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору участия в долевом строительстве с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства жилого комплекса, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, право аренды земельного участка и строящийся на этом земельном участке жилой дом и иные объекты недвижимости в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых помещений участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве подлежит страхованию по договорам страхования.

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

Для финансирования строительства жилого комплекса привлекаются денежные средства на основании договоров займа, заключенных с ООО "Мангазея Центр".

Проектная декларация составлена 13 июля 2016 года.

Проектная декларация размещена в сети Интернет на сайте <http://www.picasso-dom.ru> «13» июля 2016 года.

Со всей предусмотренной законодательством Российской Федерации документацией, имеющей отношение к строительству жилого комплекса и Застройщику, включая, оригинал Проектной декларации (со всеми изменениями), можно ознакомиться в офисе Застройщика, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Знаменка, д.7, стр. 3 (2-й этаж), режим работы: с 9 до 18 часов, с перерывом с 13 до 14 часов, ежедневно, кроме выходных дней (суббота и воскресенье) и нерабочих праздничных дней.

Генеральный директор
ООО «Мангазея Девелопмент» –
Управляющей организации
ООО «ИжВАЗтехобслуживание»



Урейская А.В.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ
А. В. УРЕЙСКАЯ

