

**УТВЕРЖДАЮ:**

**Генеральный директор**

**ООО «Стройсервис»**

  
**Падалкин А.В./**  
**(по состоянию на « 10 » февраля 2015 г.)**



## **ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**

**многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и инженерными сетями, расположенного по строительному адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Кольцевая, владение 3**

### **1. Информация о застройщике**

#### **1.1. Наименование:**

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Стройсервис».

#### **Юридический адрес:**

142134, Московская область, г. Подольск, ул. Профсоюзная, д. 4, корп.2, пом.3

#### **Фактический адрес:**

142134, Московская область, г. Подольск, ул. Профсоюзная, д. 4, корп.2, пом.3

#### **Режим работы:**

с 8-00 до 17-00 по будням, обед с 12-00 до 13-00, суббота и воскресенье – выходные дни.

#### **1.2. Государственная регистрация:**

Общество с ограниченной ответственностью «Стройсервис» зарегистрировано Исполкомом Подольского районного Совета народных депутатов 27 ноября 1991 года за № 1346/29, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица № 50:27:0363, выдано 21 мая 1999 года Московской областной регистрационной палатой, основной государственный регистрационный номер 1025007511231, присвоен 01.10.2002 г. Межрайонной инспекцией № 5 по Московской области, о чем выдано свидетельство, о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, бланк: серия 50 № 002391132, ИНН 5074000011, КПП 503601001

#### **1.3. Учредители:**

Единственный учредитель - Падалкин Анатолий Владимирович – 100 % уставного капитала.

#### **1.4. Проекты строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет:**

- 17-ти этажный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на 320 квартир (Московская область, г. Подольск, ул. Профсоюзная, д. 4), срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – 4-ый квартал 2011 г., фактический срок ввода в эксплуатацию – 27.07.2012 г.

- 17-ти этажный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на 128 квартир (Московская область, г. Подольск, ул. Профсоюзная, д. 4, корп. 1), срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – 4-ый квартал 2011 г., фактический срок ввода в эксплуатацию – 27.07.2012 г.



### **1.5. Вид лицензируемой деятельности:**

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 27.09.2010 г. № С-01-0579-5074000011-2010, выданное Саморегулируемой организацией Некommerческое партнерство «Межрегиональное объединение строительных организаций «ОборонСтрой».

Свидетельство действительно с 27.09.2010 г. без ограничения срока и территории его действия.

### **1.6. Финансовый результат текущего года:**

Финансовый результат текущего года: 4 187 тыс. рублей, размер кредиторской задолженности: 95 023 тыс. рублей, размер дебиторской задолженности 37 161 тыс. рублей.

## **2. Информация о проекте строительства**

### **2.1. Цель проекта:**

Создание многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и инженерными сетями, расположенного по строительному адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Кольцевая, владение 3 (далее - «Объект»).

### **Основание:**

Строительство объекта осуществляется на основании:

- Инвестиционного контракта № 158 от 23.03.2012 г., заключенного между Муниципальным образованием «городской округ Подольск Московской области», ООО «Стройсервис» и ООО Ремонтно-строительное предприятие «ОРЕОЛ»;

- Дополнительного соглашения № 1 от 14.01.2014 г. к Инвестиционному контракту № 158 от 23.03.2012 г. заключенного между Муниципальным образованием «городской округ Подольск Московской области», ООО «Стройсервис» и ООО Ремонтно-строительное предприятие «ОРЕОЛ».

### **Этапы и сроки реализации проекта:**

Начало строительства - май 2013 г.

Окончание строительства – декабрь 2015 г.

### **Государственная экспертиза проекта:**

Проектная документация, утвержденная негосударственной экспертизой ООО «Проектное бюро № 1» (Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации № 77-2-5-036-11 от 11.03.2011 г.) 26 февраля 2013 г. Положительное заключение негосударственной экспертизы № 6-1-1-0076-13;

Положительное заключение, утвержденное негосударственной экспертизой ООО «Центр Экспертиз» № 2-1-1-0008-15 от 02.02.2015 г. Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации № РОСС RU.0001.61235 от 13.02.2014 г.

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

Разрешение на строительство № RU50334000-13-98 от 15 мая 2013 г. выданное Администрацией г. Подольска Московской области на строительство многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и инженерными сетями, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Кольцевая, 3. Срок действия разрешения до 31 декабря 2015 года.

### **2.3. Земельный участок:**

Площадь земельного участка 3 935 кв.метров. Кадастровый номер 50:55:0010104:27.



Земельный участок, отведенный под строительство, расположен в северной части г. Подольска. Границами участка служат: с севера – существующая многоэтажная застройка; с востока – внутриквартальный проезд, далее, - территория столовой и квартала с многоэтажной жилой застройкой; с запада – территория 2-х этажного офисного здания; с юга – ул. Кольцевая.

Собственником земельного участка является ООО Ремонтно-строительное предприятие «ОРЕОЛ» (Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50 – АД № 060800 от 15.08.2012 г.).

Постановление Главы города Подольска «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка...» № 725-п от 05.05.2012 г.

Договор аренды земельного участка № 03/09 от 03.09.2012 г., заключенный между ООО «Стройсервис» и ООО Ремонтно-строительное предприятие «ОРЕОЛ», зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за № 50-50-55/065/2012-041 от 01.11.2012 г.

Дополнительное соглашение № 1 от 01.10.2014 г. к Договору аренды земельного участка №03/09 от 03.09.2012 г. зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за № 50-50-27/254/2014-144 от 25.11.2014 г.

Срок аренды до 30 сентября 2016 г.

#### Элементы благоустройства:

Благоустройство территории предусматривает устройство детской игровой площадки, площадки для отдыха, посадку газонов, декоративных деревьев разных пород, кустарников, выполнение дорожек и тротуаров.

#### 2.4. Местоположение:

Объект расположен на севере г. Подольска, в жилом микрорайоне «Ново-Сырово».

#### 2.5. Описание Объекта:

##### Технико-экономические показатели Объекта:

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Количество
1.	<b>Площадь застройки</b>	м <sup>2</sup>	<b>1 997,73</b>
2.	<b>Общая площадь,</b> в т.ч.:	м <sup>2</sup>	<b>24 585,56</b>
	- жилой части здания (2-17 этаж)	м <sup>2</sup>	23 251,15
	- блока административных помещений (1 этаж)	м <sup>2</sup>	1334,41
	- блока помещений общественного назначения подвала	м <sup>2</sup>	687,71
3.	<b>Строительный объем,</b> в т.ч.:	м <sup>3</sup>	<b>96 606,42</b>
	- выше уровня чистого пола 1-го этажа	м <sup>3</sup>	91 445,65
	- ниже уровня чистого пола 1-го этажа	м <sup>3</sup>	5 160,77
4.	<b>Общая площадь квартир</b>	м <sup>2</sup>	<b>16 505,11</b>
5.	<b>Жилая площадь квартир</b>	м <sup>2</sup>	<b>8 371,83</b>
6.	<b>Число квартир,</b> в т.ч.:	шт.	<b>336</b>
	- однокомнатных	шт.	160
	- двухкомнатных	шт.	160
	- трехкомнатных	шт.	16
7.	<b>Полезная площадь офисных помещений</b>	м <sup>2</sup>	<b>1 290,82</b>

8.	<b>Вместимость:</b>		
	- жилых помещений	чел.	548
	- офисных помещений	раб. мест	158

### Архитектурные решения

Дом состоит из 5-ти 17-ти этажных блокированных секций. Блокировка - "Г"- образной формы в плане в которой:

- вдоль ул. Кольцевой блокировано 2 секции;
- вдоль стороны, перпендикулярно ул. Кольцевая - 2 секции;
- стороны объединены одной угловой секцией.

В надземной части каждой секции размещены 3 основных функциональных блока помещений:

- блок административных помещений, расположенный на 1-м этаже и изолированный от жилой части здания стенами, перегородками и перекрытиями;
- блок жилых помещений (жилая часть здания) с расположенными на 2-17 этажах жилыми помещениями (квартирами) с местами общего пользования - коридорами, лифтами и лифтовыми холлами, лестничной клеткой и на 1-м этаже входной группой помещений с лифтовым холлом. Связь между этажами жилой части осуществляется по незадымляемой лестничной клетке и посредством лифтов.
- технический этаж, предназначенный для прокладки инженерных коммуникаций и размещения помещений инженерно-технического обслуживания лифтов.

Под зданием запроектировано техническое подполье.

Кровля здания - плоская, многоуровневая, с внутренним организованным водоотводом.

### Внутренняя отделка.

Сдаваться в эксплуатацию здание будет без внутренней отделки помещений, за исключением мест общего пользования жилой части.

#### *Покрытия полов:*

- в тамбурах, холлах, коридорах мест общего пользования жилой части — керамическая плитка;
- в помещениях консьержей - линолеум на теплоизолирующей подоснове.

#### *Стены, перегородки:*

- в поэтажных лестничных холлах, коридорах, лестничных клетках — вододисперсионная покраска теплых светлых тонов;

#### *Потолки:*

- во входных тамбурах - утепляются минераловатными матами с последующей обшивкой цементностружечными плитами и окраской долговечными вододисперсионными красками;
- в лестничных холлах, коридорах, лестничных клетках;
- вододисперсионная покраска.

### Наружная отделка

Наружные поверхности стен жилой части (выше 1-го этажа) облицовываются в процессе кладки стен комбинированным по цвету лицевым керамическим кирпичом в соответствии с цветовым решением фасадов. Торец здания, ориентированный в сторону пр. Юных Ленинцев частично облицовывается системой навесных вентилируемых фасадов "Бриз".

Цоколь и 1-й этаж облицовываются керамогранитной плиткой. Железобетонные поверхности ограждений лоджий, торцы ж.б. перекрытий,



отдельные ж.б. и металлические опоры и балки окрашиваются в построечных условиях кремнийорганическими красками в соответствии с цветовым решением фасадов.

Козырьки облицовываются алюминиевыми окрашенными панелями.

Деревянные двери окрашиваются масляной эмалью за 2 раза; металлические синтетическими красками или порошковой окраской в заводских условиях.

### **Конструктивные и объемно - планировочные решения**

В здании принята каркасно-связевая конструктивная схема с монолитными железобетонными пилонами, внутренними монолитными стенами лестнично-лифтовых узлов - ядрами жесткости и жесткими дисками перекрытия.

Наружные стены - ненесущие, с поэтажным опиранием на плиты перекрытия, многослойные.

Каркас здания составляют монолитные железобетонные колонны, пилоны, стены лестнично-лифтовых узлов, выполняющие роль ядер жесткости.

Фундаменты под жилой дом - монолитная железобетонная плита.

Перекрытия - монолитные железобетонные.

Плиты лоджий - монолитные железобетонные, с терморазъемами по контуру наружных стен.

Ограждения лоджий - из армированной кирпичной кладки.

### **Система электроснабжение**

Электроснабжение объекта производится в соответствии с Техническими условиями на напряжении 0,4 кВ. Вводно-распределительные устройства жилого здания, нежилых помещений питаются от ТП по двум взаиморезервируемым кабельным вводам каждое.

Основными потребителями электроэнергии являются: бытовые электроприемники квартир, электроосвещение, электродвигатели систем вентиляции, дренажных насосов, лифты, токоприемники систем связи, пожарной и охранной сигнализации, системы автоматики.

Вводы в квартиры предусмотрены однофазными.

Учет электроэнергии предусматривается: расчетный для общедомовых потребителей, помещений без конкретной технологии, квартир; контрольный - на линиях питания квартир.

Счетчики приняты для квартир многотарифные однофазные типа Меркурий 200.02 с включением в двухтарифном режиме; в остальных случаях многотарифные трехфазные типа Меркурий 230 АКТ с включением в однотарифном режиме. Расчетные счетчики устанавливаются в вводно-распределительных устройствах и выносных шкафах учета. Предусматривается возможность подключения квартирных счетчиков к системе автоматизированного учета потребляемой электроэнергии (АСКУЭ).

### **Водоснабжение и водоотведение**

#### Наружные сети водоснабжения.

Для обеспечения нужд водопотребления здания запроектирован объединенный водопровод для хоз. питьевых и противопожарных нужд.

Проектируемый водопровод запитывается от существующих водопроводных сетей в двух точках, от водопровода Д315 по проспекту «Юных Ленинцев» и водопровода Д225 по ул. «8 Марта», образуя кольцевую сеть.

#### Внутренний водопровод

#### **Хозяйственно-питьевой (холодный) водопровод**

Хозяйственно-питьевое (холодное) водоснабжение жилого дома осуществляется от наружных сетей водопровода.



Для каждой секции здания предусмотрена отдельная распределительная сеть, подключенная к магистральному трубопроводу через распределительный узел перед которым предусмотрен регулятор напора после себя прямого действия. Магистральная и распределительные сети для административных помещений (первый этаж) в каждой секции проектируются отдельными и подключаются к водопроводной сети минуя повысительные насосы.

В местах забора воды потребителями от стояков устанавливаются счетчики расхода холодной воды.

Магистральные, распределительные и разводящие трубопроводы, стояки и подводки к приборам системы водоснабжения диаметром до Д150 выполняются из труб водогазопроводных оцинкованных, трубопроводы большего диаметра, из стальных электросварных труб оцинкованных.

#### **Противопожарный водопровод**

Проектом предусматривается устройство противопожарного водопровода, предназначенного для:

- а) первичного, внутриквартирного пожаротушения;
- б) тушения очагов пожара стволами пожарными ручными.

Противопожарные стояки подсоединены к общей распределительной сети отдельно от распределительных узлов хозяйственного водопровода и закольцован по вертикали на техническом этаже со стояками хоз.питьевого водопровода.

#### **Горячее водоснабжение**

Обеспечение потребителей горячей водой осуществляется от узла ввода и ИТП расположенных в подвале проектируемого жилого дома. Так как гарантируемый напор на вводе меньше требуемого, в системе предусмотрены дополнительные повысительные и циркуляционные насосы.

Система горячего водоснабжения здания выполнена по схеме с нижней разводкой для жилой и административной частей здания.

В местах забора воды потребителями от стояков устанавливаются счетчики расхода горячей воды.

Магистральные, разводящие, циркуляционные трубопроводы, стояки и подводки к приборам системы горячего водоснабжения выполняются из труб водогазопроводных оцинкованных.

#### Наружные сети водоотведения.

##### **Хозяйственно-бытовая канализация**

Подключение выпусков хоз.бытовой канализации к дворовой сети предусмотрено в колодцах.

Сети запроектированы из труб НПВХ. Стоки по сети канализации перемещаются самотеком.

##### **Ливневая канализация**

Подключение выпусков ливневой канализации к дворовой сети предусмотрено в колодцах. Сети запроектированы из труб НПВХ. Стоки по сети канализации перемещаются самотеком.

#### Внутренние сети водоотведения.

Бытовые стоки от сантехприборов самотеком, через сеть канализационных трубопроводов, поступают в наружные сети канализации. Внутренние сети бытовой канализации прокладываются с уклоном и монтируются из канализационных полипропиленовых труб.



Отдельно проектируются выпуски для каждой секции.

### **Внутренние ливнестоки**

Стоки с кровли здания в каждой секции отводятся через две водосточные воронки и сеть внутренних водостоков в городской коллектор ливневой канализации.

### **Отопление, вентиляция**

В проектируемом жилом доме предусмотрена система водяного отопления. Теплоноситель - горячая вода с параметрами 95-70 гр.С.

Для каждой секции предусматривается отдельная система отопления, подсоединенная к магистральным трубопроводам через распределительные узлы.

Отдельными запроектированы системы отопления для административной части здания (1 этаж).

Для жилой части здания система запроектирована с верхней подачей теплоносителя, однотрубная двухветвевая с тупиковым движением воды в ветвях. Подающая магистраль системы отопления прокладывается открыто по техэтажу, обратная магистраль прокладывается открыто в подвале.

Для административной части здания система запроектирована двухтрубная, с нижней разводкой подающей и обратной магистралей.

Схема присоединения отопительных систем здания к тепловой сети - независимая. Для регулирования системы отопления в техническом подполье (на вводе в здание) запроектирован узел управления.

Вентиляция квартир предусмотрена естественная, с естественным притоком и удалением воздуха.

Вытяжка осуществляется через санузлы, ваннные комнаты и кухни через вентиляционные воздуховоды, проложенные в вентиляционных шахтах.

Каналы жилой части выше перекрытия 17 этажа объединяются теплым техническим этажом. На техэтаже каждой секции предусмотрена отдельная вентиляционная шахта, которая выводится на кровлю, где и осуществляется выброс воздуха.

Приток воздуха в помещения квартир осуществляется через форточки, фрамуги или открывающиеся створки окон.

Вентиляторы системы дымоудаления установлены снаружи здания на шахтах дымоудаления (на кровле). Вентиляторы притока воздуха в лифтовые шахты установлены в изолированном помещении на техническом этаже.

### **Тепловые сети**

Теплоснабжение многоэтажного жилого дом со встроено-пристроенными нежилыми помещениями запроектировано от котельной Силикатненского завода ЖБК, расположенной по адресу: г. Подольск, ул. 8 Марта, д. 2.

### **Сети связи**

Проект телефонизации выполняется на основании ТУ выданных ОАО «Ростелеком».

Проект телевидения выполнен на основании ТУ выданных ООО «Кварц».

Радиофикация выполняется от городской сети проводного вещания, с установкой на кровле абонентских трансформаторов.

## **2.6. Функциональное назначение нежилых помещений:**

На первом этаже жилого дома предусмотрены помещения общественного назначения.

## **2.7. Состав общего имущества:**

В состав общего имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности включаются: помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для



обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердак, технические помещения подвала, в которых имеются инженерные коммуникации, и иное обслуживающее оборудование; крыша; ограждающие несущие конструкции дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); окна, двери, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции помещений общего пользования; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование помещений общего пользования.

#### **2.8. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:**

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – IV квартал 2015 г.

Службы, участвующие в комиссии по приемке объекта в эксплуатацию: Администрация Муниципального образования г. Подольск Московской области, Главный государственный строительный надзор по Московской области, представители Заказчика.

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

В случае возникновения финансовых и прочих рисков при проведении строительных работ, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе: стихийных бедствий, военных действий любого характера, блокады, решений Правительственных органов, изменений ставок рефинансирования Центрального банка, изменений налогового законодательства РФ, а также неблагоприятных погодных условий, исполнение обязательств по договору отодвигается соразмерно времени действия этих обстоятельств.

Меры по добровольному страхованию финансовых и иных рисков: добровольное страхование не осуществлялось.

**2.9.1. Планируемая стоимость строительства (создания) Объекта – 818 612,78 тыс. руб.**

#### **2.10. Перечень организаций, осуществляющих основные работы:**

ООО «Архитектурное бюро Микаэлян» - выполнение проектных работ, авторский надзор;

ООО «Стройсервис-1136» - Генеральный подрядчик.

#### **2.11. О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:**

Залог в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона 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».

**2.12. Денежные средства для строительства многоквартирного жилого дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров, не привлекались.**



Прошито,  
пронумеровано,  
скреплено печатью  
Иванова листов

