

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

на строительство здания - подземной парковки многоэтажного жилого комплекса «Чайка» с размещением внутри нежилых помещений по адресу: Московская область, г. Балашиха, 4-й территориальный сектор микрорайона «Ольгино», ул. Главная, размещена

24.09.2014 г. в сети «Интернет» на сайте по адресу:

[http://www.sell.skopa.ru/images/pd/projectdoc\\_4ol-parking\\_170619.pdf](http://www.sell.skopa.ru/images/pd/projectdoc_4ol-parking_170619.pdf)

с изменениями и дополнениями от 17.06.2019г.

### Информация о застройщике:

- Фирменное наименование Застройщика:**  
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Скопа плюс»
- Место нахождения:** 143987, Московская область, г.Балашиха, мкр.Железнодорожный, ул. Новая, дом 22А, офис 215  
**Почтовый адрес:** 143987, Московская область, г.Балашиха, мкр.Железнодорожный, ул. Новая, дом 22А, офис 215  
**Юридический адрес:** 143987, Московская область, г.Балашиха, мкр.Железнодорожный, ул.Новая, д.22А, офис 215
- Режим работы Застройщика:** Ежедневно с 8<sup>00</sup> до 18<sup>00</sup> Обеденный перерыв: с 13<sup>00</sup> до 14<sup>00</sup>, Выходные дни: суббота, воскресенье
- Государственная регистрация:**  
ОГРН 1055012212881, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 006149101 от 26.05.2005г. выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №20 по Московской области, Устав Общества на основании Федерального закона № 312-ФЗ от 30.12.2008г. приведен в соответствие с частью 1 ГК РФ и ФЗ от 08.02.1998г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», свидетельство серия 50 № 010834999 от 19.11.2009 г. за ГРН 2095012053850.
- Учредитель (участник) Застройщика:**  
Жирков Дмитрий Евгеньевич - 100%
- Информация о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию настоящей проектной декларации:**

17-ти этажный 4-х секционный жилой дом на 275 квартир по индивидуальному проекту, расположенный по адресу: г. Железнодорожный, ул. Некрасова, д. 4. Срок ввода Дома в эксплуатацию по проектной документации и Контракту до 31.12.2009 г. Фактически Дом введен в эксплуатацию досрочно - разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено 12.11.2009 г.

5-ти секционный 8-13-16-19 этажный жилой дом на 272 квартиры строительной серии 111М, расположенный по адресу: г. Железнодорожный, микрорайон Ольгино, корпус 60. Срок ввода Дома в эксплуатацию по проектной документации и Контракту до 31.12.2010 г. Фактически Дом введен в эксплуатацию досрочно - разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено 09.11.2010 г.

Односекционный 17-этажный монолитно-кирпичный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, микрорайон «Ольгино», корпус 17. Срок ввода Дома в эксплуатацию по проектной документации и Контракту до 31.12.2011 г. Фактически Дом введен в эксплуатацию досрочно - разрешение на ввод получено 28.10.2011 г.

Односекционный 22-этажный монолитно-кирпичный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Некрасова, корпус 2. Срок ввода Дома в эксплуатацию по проектной документации и Контракту до 31.12.2012 г. Фактически Дом введен в эксплуатацию досрочно -

разрешение на ввод получено 09.11.2012 г.

Односекционный 22-этажный монолитно-кирпичный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Некрасова, корпус 3. Срок ввода Дома в эксплуатацию по проектной документации и Контракту до 31.12.2013г., разрешение на ввод получено 26.12.2013г.

7. **Вид лицензируемой деятельности:** лицензия не требуется в соответствии с действующим законодательством РФ, член СРО АС «Межрегионстройальянс», регистрационный номер 1410, дата регистрации 05.10.2017г.
8. **Величина собственных денежных средств Застройщика:**  
Деятельность основана на целевом финансировании строительства.
9. **Финансовый результат текущего года** 11 011 тыс. рублей.  
(прибыль)
10. **Размер кредиторской задолженности** 140 061 тыс. рублей.  
(текущая):
11. **Размер дебиторской задолженности** 422 899 тыс. рублей.  
(текущая):

#### **Информация о проекте строительства:**

1. **Цель проекта строительства:** Удовлетворение жилищной потребности граждан, развитие социальной инфраструктуры микрорайона «Ольгино». Проект разработан на строительство подземной парковки многоэтажного жилого комплекса «Чайка» с размещением внутри нежилых помещений.
2. **Этапы и сроки реализации проекта:** Строительство в один этап. Срок строительства 2014-2020 гг.
3. **Результаты негосударственной экспертизы проектной документации:** Положительное заключение № 2-1-1-0001-14, утвержденное ООО «МИНЭПС» свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации № РОСС RU. 0001.610020 от 17.12.2012г., свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации № РОСС RU. 0001.610021 от 17.12.2012г. выдано 09.01.2014 года.
4. **Разрешение на строительство:** Разрешение на строительство № RU 50328000-119, выдано Администрацией городского округа Железнодорожный Московской области 26.08.2014 года.
5. **Права Застройщика на земельный участок:**

- Договор аренды земельного участка № 5309 от 19.06.2014 г., площадью 10764 кв.м. с кадастровым номером 50:50:0020115:1379, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по МО 16.07.2014 г. за № 50-50-50/028/2014-200.

- Дополнительное соглашение № 1 от 11.09.2014 г. к договору аренды земельного участка № 5309 от 19.06.2014 г.

Собственник земельного участка: Государственная собственность.

Местоположение и кадастровый номер участка:

- земельный участок с кадастровым номером 50:50:0020115:1379, площадью 10764 кв.м, расположен по адресу: Московская область, город Железнодорожный, микрорайон Ольгино.

Общая площадь земельного участка: 10764 кв.м.

Элементы благоустройства: Проектом благоустройства предусматриваются асфальтированные подъездные дороги, пешеходные плиточные тротуары, площадки для

отдыха, детские игровые площадки с малыми формами, переносные изделия, песочницы, спортивное оборудование, скамейки, хозяйственные площадки, площадки для стоянки гостевого автотранспорта с учетом работников нежилых помещений, а также озеленение.

6. **Местоположение:** здание - подземная парковка с размещением внутри нежилых помещений расположена по строительному адресу: Московская область, город Железнодорожный, 4-ый территориальный сектор микрорайона «Ольгино», ул. Главная.

**Описание:** нежилое помещение на 518 машиномест, разработанное по индивидуальному проекту, представляет собой встроенное в жилой комплекс двухэтажное здание, состоящее из надземной обвалованной и подземной частей. В объеме парковки расположены: хозяйственные кладовые для жильцов, комнаты охраны с санузлом, комнаты технического персонала, насосная, приточные венткамеры, приточные камеры противодымной вентиляции, вытяжные венткамеры, электрощитовые.

Парковка рассчитана на хранение наиболее массовых типов легковых автомобилей и минимальным радиусом поворота - 6200 мм.

6.1. Подземная часть (1 уровень, - 1 этаж) парковки представлена помещением для хранения легковых автомобилей вместимостью 255 машиномест, ручной автомойки на два поста, пунктом шиномонтажа, торговыми помещениями, техническими и подсобными помещениями.

Хозяйственные кладовые в количестве 116, общей площадью 689,82 кв.м.

Торговые помещения общей площадью 386,10 кв.м. имеют обособленные входы для посетителей и загрузки товаров.

Помещение автомойки площадью 95,93 кв.м. Оказание услуг предусмотрено в 1 смену 365 дней в году.

Помещение шиномонтажа площадью 105,09 кв.м. Оказание услуг предусмотрено в 1 смену 365 дней в году.

6.2. Подземная часть (2 уровень, -2 этаж) парковки представлена помещением для хранения легковых автомобилей вместимостью 263 машиноместа, техническими помещениями ручной автомойки, складскими помещениями торговых павильонов, техническими и подсобными помещениями.

Хозяйственные кладовые в количестве 104, общей площадью 725,14 кв.м.

Торговые помещения общей площадью 445,53 кв.м. имеют обособленные входы для посетителей и загрузки товаров.

Техническое помещение автомойки площадью 57,22 кв.м. Оказание услуг предусмотрено в 1 смену 365 дней в году.

6.3. Во всех помещениях предусмотрены мероприятия по охране окружающей среды, по обеспечению пожарной безопасности, доступа инвалидов, по обеспечению соблюдения требований энергоэффективности, оснащенности зданий и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.

6.4. На кровле, являющейся дворовым пространством, в конструктивном решении перекрытий учтены парковки и располагаются элементы дворового благоустройства, включая детские, спортивные и хозяйственные площадки, участки озеленения, проезды, а также малые архитектурные формы.

7. **Технологические решения:**

Проектируемая парковка представляет собой встроенный в жилой комплекс двухэтажное здание, вписанное в пространство между 4-мя жилыми домами комплекса «Чайка» Парковка состоит из надземного и подземного уровней. Помещение парковки подземного уровня (отм. - 0,260; - 1 этаж) запроектировано для стоянок автомобилей на 255 машиномест, подземного уровня (на отм. -3,240; на -2 этаж) на 263 машиноместа. Предусмотрен маневренный тип парковки с открытыми местами хранения автомобилей, расположенными в трех зальных помещениях с перпендикулярным расположением автомобилей под углом 90° к оси проезда.

Связь между двумя этажами осуществляется по лестничным клеткам с непосредственным выходом наружу. Проектом предусмотрено три въезда-выезда легковых автомобилей на оба уровня парковки со стороны ул. Маяковского, ул.

Жилгородок, ул. Главная и предусмотрен 100% независимый выезд автомобилей с мест хранения. Въезд-выезд в автостоянку контролируется охраной. Помещения охраны расположены на – 1 этаже (отм. – 0,260) и имеют в своем составе отдельные санузлы. Помещения расположены таким образом, чтобы иметь визуальный контроль как над въездом на первый уровень парковки, так и над въездом на второй уровень.

Внутренние системы противопожарного водопровода подземной парковки предусмотрены из стальных электросварных труб. Системы хозяйственно-питьевого холодного и горячего водоснабжения торговых павильонов и помещений шиномонтажа запроектированы из полипропиленовых труб.

Отвод стоков от санузлов торговых павильонов предусмотрен сетью бытовой канализации с последующим подключением в ранее запроектированные наружные сети канализации.

Отвод стоков от автоматического пожаротушения предусмотрен в сети дождевой канализации через трапы и приемки.

Для защиты от подтопления грунтовыми водами помещений подземной парковки под фундаментом здания предусмотрено устройство пластового дренажа. Отвод дренажных вод предусмотрен в сети дождевой канализации.

Отопление помещений подземной парковки автомобилей не предусмотрено.

Для торговых павильонов, насосной, шиномонтажа и автомобильной мойки запроектированы системы отопления, присоединенные к тепловой сети жилых домов по зависимой схеме через индивидуальные тепловые пункты (ИТП). В качестве нагревательных приборов приняты:

- в торговых павильонах – конвекторы «СантехпромАвто», «СантехпромАвто С» со встроенными терморегулятором STP-2 и воздухоотводчиком;
- в шиномонтаже и насосной – регистры из гладких труб;
- в электрощитовых и во вспомогательных помещениях автомойки – электрические отопительные приборы с электронным термостатом.

Предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция с механическим и естественным побуждением для обеспечения допустимых метеорологических условий чистоты воздуха во всех помещениях парковки. Самостоятельные вытяжные системы предусмотрены для торговых павильонов, административно-вспомогательных помещений, санузлов, шиномонтажа, автомойки (ручной) на 2 поста.

Для торговых помещений предусмотрено кондиционирование воздуха.

Предусмотрены системы приточно-вытяжной противодымной вентиляции с механическим побуждением, обеспечивающим дымоудаление при помощи крышных вентиляторов. Запроектировано автоматическое отключение общеобменной вентиляции при пожаре и включение систем противодымной защиты.

Электроснабжение предусматривается от проектируемых трансформаторных подстанций многоэтажного жилого комплекса «Чайка» по взаиморезервируемым кабельным линиям до ВРУ, устанавливаемых в электрощитовых. Для обеспечения безопасной эксплуатации электроустановок потребителей предусмотрено защитное заземление и зануление. Для защиты здания парковки с торговыми павильонами от прямых ударов и вторичных воздействий молнии предусмотрен комплекс мероприятий по устройству системы молниезащиты. Тип осветительной арматуры здания парковки предусмотрен с учетом характера их светораспределения, экономической эффективности и условий окружающей среды.

Телефонизация предусматривается от точки присоединения к городским сетям общего пользования (АТС-522, г. Железнодорожный, ул. Маяковского, 17) до помещения охраны подземной парковки. Устройство абонентских точек телефонной связи предусмотрено в помещениях с постоянным пребыванием персонала.

Подключение подземной парковки к сети проводного радиовещания предусмотрено от сети проводного вещания жилого дома корп.4. Устройство абонентских точек телефонной связи предусмотрено в помещениях с постоянным пребыванием персонала.

**8. О функциональном назначении нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества подземной парковки:** подземная парковка на 518 машиномест, общей

площадью 14 439,76 кв.м для хранения автомобилей; 220 нежилых помещений - хозяйственных кладовых общей площадью 1414,96 кв.м., с отдельными входами, для хранения предметов бытового назначения, 6 торговых павильонов общей площадью 831,63 кв.м. для розничной торговли, как через прилавок, так и по методу самообслуживания товарами в индивидуальной упаковке от производителя; помещение шиномонтажа, общей площадью 105,09 кв.м., помещения автомойки на два поста, общей площадью 153,15 кв.м. Общая площадь подземной парковки с размещением внутри нежилых помещений 19762,80 кв.м.

9. **Общее имущество, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию подземной парковки с размещением внутри нежилых помещений:** лестничные площадки, лестницы, тамбуры, подъездные коридоры, крыша, вентканалы и венткамеры, электрощитовые, помещение водомерных узлов и насосных, помещение индивидуальных тепловых пунктов, земельный участок, элементы благоустройства.
10. **Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:** 31 октября 2020 года. Орган, уполномоченный в соответствии с действующим законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: Министерство строительного комплекса Московской области.
11. **Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке объекта:** Министерство строительного комплекса Московской области, Главное управление государственного строительного надзора Московской области.
12. **О возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства:** экономический и ипотечный кризис, обстоятельства непреодолимой силы.
13. **Перечень организаций, осуществляющих основные проектные и строительномонтажные и другие работы (подрядчиков):** ООО Специализированный застройщик «Скопа плюс» (инвестор-застройщик) ООО «Скопа» (генподрядчик), ООО «Персональная творческая мастерская под руководством А.А.Бреусова» (генпроектировщик), ООО «ИНВ-Строй» проектировщик.
14. **Планируемая стоимость строительства:** ориентировочный объем инвестиций – 481,6 млн.рублей.
15. **Способы обеспечения исполнения обязательств:** залог в порядке, предусмотренном статьями 13 - 15 Закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору страхуется в порядке, установленном ст. 932 ГК РФ, ст. 15.2. Федерального закона № 214-ФЗ.

Генеральный директор



/Комаров П.И./