

Проектная декларация ООО «ТомСтрой» по строительству объекта
Комплексная жилая застройка площадью 56,6 га, расположенная по адресу: Московская область,
Люберецкий район, г.п. Томилино (Жилой комплекс Томилино, ЖК «Томилино»).

Первая очередь строительства. Жилой дом № 4.
(редакция с ежеквартальными изменениями в 2 кв. 2017 г.)

1. Информация о застройщике.

- 1.1. Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ТомСтрой» (сокращенное наименование ООО «ТомСтрой»).
- 1.2. Местонахождение: 140070, Московская область, район Люберецкий, поселок Томилино, ул. Гоголя, дом 54, корпус 2, пом. Ж.
- 1.3. Режим работы: ежедневно пн.-вс. с 09-00 до 19-00 без выходных.
2. Информация о государственной регистрации застройщика: ООО «ТомСтрой» зарегистрировано 03.07.2008 г. в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 17 по Московской области за основным государственным регистрационным номером 1085027008164 (ИНН 5027137386, КПП 502701001).
3. Проекты строительства многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию, в которых принимал участие Застройщик в течение последних трех лет:
 - 3.1. Жилые дома по ул. Гоголя в п. Томилино Люберецкого района Московской области:
№ 1 (ул. Гоголя, д. 54/2 – почтовый адрес) – срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией 2 квартал 2014 г., разрешение на ввод объекта в эксплуатацию подписано 30.10.2014 г.;
 - № 2 (ул. Гоголя, д. 54/1 – почтовый адрес) – срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией 3 квартал 2014 г., разрешение на ввод объекта в эксплуатацию подписано 25.12.2014 г.;
4. Информация о виде лицензируемой деятельности, номера лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом:
 - 4.1 Деятельность по привлечению денежных средств участников долевого строительства не лицензируется.
5. Информация об учредителях (участниках) застройщика:
 - 5.1. Физическое лицо Багаутдинов Рашит Ишбулдович – 100 % голосов.
6. Информация о величине собственных денежных средств, финансовом результате текущего года, размере кредиторской и дебиторской задолженности на день размещения проектной декларации:
 - 6.1. Финансовый результат текущего года (по состоянию на 1 кв. 2017 г.): прибыль – 0 тыс. руб., размер кредиторской задолженности – 295 715 тыс. руб., размер дебиторской задолженности – 615 856 тыс. руб.

II. Информация о проекте строительства.

1. Информация о цели проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации:
 - 1.1. Цель проекта строительства: создание 3-х секционного, 7-ми этажного, 210-квартирного жилого дома общей площадью квартир 8 125,88 кв.м.
 - 1.2. Этапы строительства:
Подготовительные работы – IV квартал 2015 г.
Начало строительно-монтажных работ - IV квартал 2015 г.
Окончание строительства – II квартал 2017г.
 - 1.3. Результаты проведения экспертизы проектной документации:
Проект «Комплексная жилая застройка площадью 56,6 га, расположенная по адресу: Московская область, Люберецкий район, г.п. Томилино (Жилой комплекс Томилино, ЖК «Томилино»). Первая очередь строительства. Жилой дом № 4», получил положительное заключение негосударственной экспертизы № 4-1-1-0026-15 от 10.12.2015г.
2. Информация о разрешении на строительство:
Разрешение на строительство № RU50-14-3282-2015 выдано Министерством строительного комплекса Московской области 21 декабря 2015 г. Продлено 15 февраля 2017 г. Срок действия разрешения – до 21 ноября 2017 г.
3. Права застройщика на земельный участок:
 - 3.1. Постановление Главы администрации муниципального образования Люберецкий муниципальный район Московской области от 01.08.2013 года № 307-ПА «Об утверждении градостроительного плана земельного участка, предоставленного ООО «ТомСтрой» на основании договора аренды, расположенного по адресу: Московская обл., Люберецкий р-н, пос. Жилино-1, уч. 1, под проектирование и строительство жилого комплекса».
 - 3.2. Договор аренды земельного участка № 1 от 04.06.2013 г. расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1. Договор зарегистрирован Управлением

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 24.06.2013 г. за регистрационным № 50-50-22/048/2013-438. Собственник земельного участка – Акопов Б.Р.

Дополнительное соглашение №1 от 04.08.2016 г. к Договору аренды земельного участка №1 от 04.06.2013 г. на аренду земельного участка с кадастровым номером 50:22:0040306:448, площадью 2971 кв.м., расположенного по адресу Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1.

4. Элементы благоустройства:

4.1. Проектом благоустройства предусмотрено нормативное обеспечение площадками для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак, площадками для стоянки автотранспорта. Для удобства проживающего населения и обслуживания здания предусмотрено устройство проездов и тротуаров с твердым покрытием (из двухслойного асфальтобетона и мелкозернистого асфальтобетона).

Покрытие проездов, площадок и тротуар ограничивается бортовым камнем (он соответствует ГОСТ 6665-94).

Генеральным планом предусмотрены мероприятия по озеленению дворовой и прилегающей территории в виде посадки деревьев, кустарников, посева многолетних трав и разбивки цветников, обладающие зимостойкостью и долголетием.

На площадках для отдыха, игровых площадках, площадке для занятия физкультурой и хозяйственной площадке предусмотрена установка переносного оборудования и малых архитектурных форм. Для обеспечения беспрепятственного движения инвалидов и инвалидов-колясочников в местах пересечения тротуаров, дорожек и проезжей части проектом предусмотрена установка пониженного бордюрного камня с устройством пандуса с уклоном 10%. То же и при примыкании дорожек к площадкам отдыха. Входы в подъезды будут оборудованы пандусом с уклоном 10%.

Площадь освоения участка составляет 5 846,5 кв.м., площадь застройки – 2 039,27 кв.м., площадь озеленения – 1 917,80 кв.м., площадь покрытий – 1 867,03 кв.м.

5. Местоположение строящегося многоквартирного жилого дома, его описание:

5.1. Территория Комплексной жилой застройки площадью 56,6 Га является частью жилого района муниципального образования городское поселение Томилино Люберецкого муниципального района Московской области, ограниченная:

- магистральной улицей общегородского значения, частью региональной автомобильной дороги «Москва-Жуковский»;

- ул. Колхозной – магистральной улицей общегородского значения, частью районной автомобильной дороги «Часовня – Томилино»;

- магистральной улицей общегородского значения, подлежащей реконструкции и являющейся частью автомобильной дороги районного значения «Лыткарино-Томилино-Красково-Железнодорожный».

На севере и востоке от планируемой застройки через ул. Колхозную и внутренний проезд размещается зона индивидуальной усадебной застройки п. Егорово и п. Жилино-2.

На западе п. Жилино-1 и д. Часовня. На юге от участка находятся земли Московской Епархии с ансамблем ц. Успения пресвятой Богородицы (XVIII в) – объектом культурного наследия регионального значения.

Территория первой очереди строительства расположена на юго-западе г.п. Томилино и граничит:

- с севера – через ул. Колхозную с зоной индивидуальной усадебной застройки п. Егорово;

- с запада – п. Жилино-1 и д. Часовня;

- с юга – природный водоем – пруд, образованный руслом реки Сатовка;

- с востока – вторая и третья очередь строительства проектируемой комплексной жилой застройки.

Участок, отведенный под строительство жилого дома свободен от застройки, зеленых насаждений нет.

С севера участок граничит с территорией ранее запроектированного жилого дома № 2.

С запада участок граничит с территорией ранее запроектированного дома № 3.

С юга – с территорией жилого дома № 7 (перспективное проектирование).

С востока- с территорией жилого дома № 5 (перспективное проектирование).

Памятников природы, архитектуры, культуры на участке нет.

Участок имеет спокойный рельеф с абсолютными отметками поверхности в границах отводимого участка колеблются в пределах 131,0-128,7 м, с понижением в южном направлении.

На участке инженерные сети отсутствуют.

5.2. Архитектурно-планировочное решение позволяет разнообразный набор квартир (студии, 1-но и 2-х). Каждая квартира имеет лоджию.

Проектируемый жилой дом № 4 – 7-ми этажный, 3-х секционный, включает в себя 210 квартир.

5.3. Конструктивные решения: Фундамент – сборный железобетонный ленточный с монолитными участками. *Наружные стены:* внутренняя штукатурка (20 мм) + Amstron поризованные блоки (510 мм) + наружная штукатурка (20 мм) = 550 мм. *Внутренние стены:* внутренняя штукатурка (20 мм) + кирпич керамический полнотелый Amstron (380 мм) + внутренняя штукатурка (20 мм) = 420 мм.

Межквартирные перегородки: внутренняя штукатурка (20 мм) + Amstron поризованные блоки (250 мм) + внутренняя штукатурка (20 мм) = 290 мм. *Перегородки межкомнатные:* внутренняя штукатурка (20 мм) + Amstron поризованные блоки (100 мм) + внутренняя штукатурка (20 мм) = 140 мм. *Перегородки санузлов:* внутренняя штукатурка (20 мм) + Amstron поризованные блоки (100 мм) + внутренняя штукатурка (20 мм) = 140 мм. *Внутренние стены с вентканалами:* внутренняя штукатурка (20 мм) + кирпич керамический полнотелый Amstron (380 мм) + внутренняя штукатурка (20 мм) = 420 мм. *Перекрытия:* сборные железобетонные плиты 220 мм с монолитными участками. *Внутренние лестницы:* сборные ж/б.

Кровля, совмещенная с внутренним водостоком, покрытие – ПВХ мембрана. Парапет высотой 1,2 м, материал - кирпич керамический полнотелый Amstron (380 мм). Низ отверстия вентканала вентшахты предусмотрен на 500 мм выше отметки парапета. Доступ на кровлю предусматривается через приставную наружную вертикальную лестницу шириной 800 мм, тип П 1-2 ГОСТ Р 53254-2009.

При входе в здание предусмотрен тамбур глубиной 2,22 м с утепленными стенами и потолком минплитами ROCKWOOL.

Длина вне квартирных коридоров от дальней квартиры до лестничной клетки не превышает 12 м. Ширина вне квартирного коридора 1,55 м. Лестничная клетка имеет тип Л11, освещена остекленными световыми проемами с площадью остекления 1,28 м². Ширина марша внутренней лестницы – 1,2 м, высота ограждения 0,9 м. Между маршами предусмотрен технологический зазор, равный 0,01 м для размещения пожарного шланга при возникновении пожара (не менее 0, 075 м СП 4.13130.2013 п.7.14).

5.4. Площади жилых помещений квартир соответствуют требованиям действующих норм (Согласно СП 54.13330.2011. «Свод правил. Здания жилые многоквартирные» п.5.2, п. 5.7). На каждом этаже жилого здания располагается 10 квартир, разных по площади и количеству жилых комнат.

Оконные блоки и балконные двери – ПВХ профили с двухкамерными стеклопакетами по ГОСТ 30674-99. Двери внутренние – деревянные, наружные – металлические утепленные с окном, ширина 1,2 м. Отделка помещений в соответствии с санитарно-эпидемиологическими требованиями к жилым зданиям и помещениям (СанПин 2.1.2.1002-00).

5.5. В техническом подполье размещается насосная и ИТП, техническое помещение для телекоммуникационного оборудования, электрощитовая. Стены тех подполья утепляются Пеноплекс Фундамент 60 мм и штукатурятся.

Доступ в техническое подполье осуществляется через люки в стене 0,8-0,6 м. В каждой секции имеется два люка для обеспечения доступа в техническое подполье. В наружных стенах подполья имеются продухи в количестве 10 штук в каждой секции. Общей площадью – 1,6 м² из расчета 1/400 от площади пола (СП 54.13330.2011 п.9.10).

6. Количество в составе строящегося многоквартирного жилого дома самостоятельных частей (квартир, гаражей и других объектов недвижимости), подлежащих передаче застройщиком участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию; описание их технических характеристик:

6.1. Количество квартир в каждой секции и их площадь:

Жилой дом № 4:

Секция «А» - 70 квартира в том числе:

Квартир студий: 28 шт. (общая площадь каждой квартиры 30,25 кв.м., 30,32 кв.м., 31,35 кв.м.)

1-комнатных: 28 шт. (общая площадь каждой квартиры 36,77 кв.м.)

2-комнатных: 14 шт. (общая площадь каждой квартиры 58,31 кв.м.)

Секция «Б» – 70 квартир в том числе:

Квартир студий: 28 шт. (общая площадь каждой квартиры 30,25 кв.м., 31,35 кв.м.)

1-комнатных: 28 шт. (общая площадь каждой квартиры 36,77 кв.м.)

2-комнатных: 14 шт. (общая площадь каждой квартиры 58,31 кв.м.)

Секция «В» – 70 квартир в том числе:

Квартир студий: 28 шт. (общая площадь каждой квартиры 30,25 кв.м., 30,32 кв.м., 31,35 кв.м.)

1-комнатных: 28 шт. (общая площадь каждой квартиры 36,77 кв.м.)

2-комнатных: 14 шт. (общая площадь каждой квартиры 58,31 кв.м.)

6.2. Площадь жилого здания – 11 645,97 м²

6.3. Общая площадь квартир – 8 125,88 м², в том числе:

Секция «А» – 2 708,79 кв.м., Секция «Б» – 2 708,3 кв.м., Секция «В» – 2 708,79 кв.м.

6.4. Строительный объем здания – 43 218,58 м³

7. Функциональное назначение нежилых помещений в строящемся многоквартирном жилом доме, не входящих в состав общего имущества:

- 7.1. Встроенные и встроенно-пристроенные помещения и предприятия обслуживания в жилом доме не предусмотрены.
8. Состав общего имущества в многоквартирном жилом доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и передаче объектов долевого строительства участникам долевого строительства:
- 8.1. Собственникам помещений после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию многоквартирного жилого дома будут принадлежать на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, подвал, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование (технические подвалы), а также крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, будут определены в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.
9. Информация о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома:
- 9.1 Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома – II квартал 2017 г.
10. Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию – Министерство строительного комплекса Московской области.
11. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков: По мнению застройщика, подобные риски отсутствуют.
12. Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома 137 223 тыс. рублей.
- 12.1. Строительство (создание) многоквартирного дома осуществляется с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк.
- 12.2. Структура финансирования объекта:
- Собственные средства: 34 305 934,76 руб.
 - Денежные средства от участников долевого строительства: 24 930 769,35 руб.
 - Денежные средства от участников долевого строительства параллельно с ПАО Сбербанк: 19 587 819,37 руб.
 - Кредитные средства: 58 399 215,47 руб.
13. Организации, осуществляющие основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчики):
- 13.1. Генеральный подрядчик ООО «Омега».
14. Способы обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:
- 14.1. Залог права аренды предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома земельного участка и строящегося (создаваемого) на этом земельном участке многоквартирного дома.
- 14.2. Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору.
15. Иных договоров и сделок, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иного объекта недвижимости, не имеется.

Настоящая декларация размещена в сети «Интернет» на сайтах www.жк-томилино.рф, www.tomilino17.ru

Генеральный директор



Р.И.Багаутдинов