

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

**Закрытого акционерного общества «Ойкумена» на строительство жилого дома № 23,
расположенного по адресу: Московская область, г.о. Электросталь, микрорайон № 5, ул.
Ялагина**

Дата публикации: 23.12.2014г.

1.	Фирменное наименование застройщика	Закрытое акционерное общество «Ойкумена»
2.	Местонахождение	125009, г.Москва, Большой Кисловский пер., д3/2, стр.1
3.	Режим работы застройщика	Понедельник-пятница: с 9.00 до 18.00 ч. Суббота-воскресенье: выходные
4.	Государственная регистрация застройщика	ЗАО «Ойкумена» зарегистрировано Постановлением Главы Администрации г. Озерска Челябинской области № 2777 от 29.09.1997 г. В ЕГРЮЛ запись внесена 06 ноября 2002 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1021200558180. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 12 № 000490098 выдано 06 ноября 2002 г.
5.	Акционеры застройщика	Гражданин РФ Бурцев Андрей Леонидович – 20 % обыкновенных акций; Гражданин РФ Гниденко Лев Викторович – 20 % обыкновенных акций; Гражданин РФ Зарудный Владимир Семенович – 20 % обыкновенных акций; Гражданин РФ Рассказов Владимир Владимирович – 20 % обыкновенных акций; Гражданин РФ Семенов Михаил Сергеевич – 20 % обыкновенных акций
6.	Проекты строительства многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение 3-х лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	1. Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский район, Туристская ул., участок 1 (юго-западнее пересечения с ул. Оптиков). Дом введен в эксплуатацию 04 сентября 2009 г. (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 78 - 4115в – 2009), присвоен постоянный адрес: Санкт-Петербург, ул. Оптиков, дом 52, корпус 1, лит. А. 2. Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский район, Туристская ул., участок 2 (юго-западнее пересечения с ул. Оптиков). Дом введен в эксплуатацию 24 марта 2010 г. (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 78 - 1115в – 2010), присвоен постоянный адрес: Санкт-Петербург, ул. Оптиков, дом 50, корпус 2, лит. А. 3. Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский район, Туристская ул., участок 6 (юго-западнее пересечения с ул. Оптиков). Дом введен в эксплуатацию 31 декабря 2011г. (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 78 - 7115в – 2010).

		<p>Присвоен постоянный адрес: Санкт-Петербург, Туристская ул., дом 18, корпус 2, лит. А.</p> <p>4. Многоэтажный монолитный жилой дом, расположенный по адресу: Московская область, город Электросталь, ул. Ялагина, жилой дом № 15 (стр.) Дом введен в эксплуатацию 27.12.2011г. (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU50333000-34/2011), дому присвоен постоянный адрес: Московская область, г.о. Электросталь, ул. Ялагина, дом 13.</p> <p>5. Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенным магазином, расположенный по адресу: Московская область, город Электросталь, ул. Ялагина, жилой дом № 17 (стр.) Дом введен в эксплуатацию 20.12.2011 года (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 50333000-31/2011), дому присвоен постоянный адрес: Московская область, г.о. Электросталь, бульвар 60-летия Победы, дом 10.</p> <p>6. Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Московская область, город Электросталь, ул. Ялагина, дом № 16 (стр.) Дом введен в эксплуатацию 28.03.2012г. (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU50333000-06/2012), дому присвоен постоянный адрес: Московская область, г.о. Электросталь, ул. Ялагина, дом 13 а.</p> <p>7. Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Кронштадтская улица, дом 13, корпус 2, литера А. Дом введен в эксплуатацию 21.11.2013г. (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 78-2005в-2013), дому присвоен постоянный адрес: Санкт-Петербург, Кировский район, Кронштадтская улица, дом 13, корпус 2, литера А.</p> <p>8. Многоквартирный жилой дом, расположен по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Ялагина, дом № 20-21 (стр.). Разрешение на строительство RU50333000-11/2012 выданное Администрацией городского округа Электросталь Московской области от 27 апреля 2012г. Срок действия Разрешения на строительство – до 31 декабря 2013 года.</p> <p>9. Многоквартирный жилой дом, расположен по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Ялагина, дом № 18-19 (стр.). Дом введен в эксплуатацию 21.11.2013г. (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 50333000-19/2013), дому присвоен постоянный адрес: г.о. Электросталь, бульвар 60-летия Победы, дом 12.</p>
7.	Вид лицензируемой деятельности; номер лицензии; срок действия лицензии; орган, выдавший лицензию	-
8.	Финансовый результат текущего года	38 118 000 (Тридцать восемь миллионов сто восемнадцать тысяч) рублей

9.	Размер задолженности опубликования декларации кредиторской на день проектной	2 342 483 000 (Два миллиарда триста сорок два миллиона четыреста восемьдесят три тысячи) рублей
	Размер задолженности опубликования декларации дебиторской на день проектной	1 227 642 000 (Один миллиард двести двадцать семь миллионов шестьсот сорок две тысячи) рублей
10.	Цель проекта строительства	Строительство многоквартирного жилого дома № 23, расположенного по адресу: Московская область, г.о. Электросталь, микрорайон № 5, ул. Ялагина
11.	Этапы реализации проекта строительства	Начало строительства 18.12.2014 года. Строительство планируется вести в один этап.
12.	Сроки реализации проекта	18.12. 2014 г. - 18.01.2016 г.
13.	Результаты государственной экспертизы проектной документации	Положительное заключение №4-1-1-0153-14 от 20.03.2014г. (ООО «Строительная экспертиза». Регистрационный номер свидетельства об аккредитации «РОСС RU. 0001.610019)
14.	Разрешение на строительство	Разрешение на строительство RU50333000-76/2014 выданное Администрацией городского округа Электросталь Московской области от 18 декабря 2014г. Срок действия Разрешения на строительство – до 18 января 2016 года.
15.	Права застройщика на земельный участок	Договор аренды земельного участка № 2530 от 12.02.2013 г., заключенный между ЗАО «Ойкумена» и Комитетом имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 11.03.2013г.
16.	Собственник земельного участка	Государственная собственность, подлежащая разграничению
17.	Границы и площадь земельного участка, предусмотренной проектной документацией, элементы благоустройства	Участок, отведённый под строительство многоквартирного жилого дома №23, расположен в юго-западной части г.Электросталь Московской области. Территория участка размещена в 5 микрорайоне по ул.Ялагина. Площадь участка проектирования – 0,8га. В непосредственной близости от участка строительства находятся: - с севера – территория проектируемого жилого дома №22, перспективного Торгового центра №27; - с юга - территория проектируемого дома №25-26, строящегося дома №24; - с запада - территория встроено-пристроенного детского сада №28; - с востока - внутриквартальный проезд, далее жилой дом №20-21. С северо-западной стороны жилого дома запроектированы площадка для отдыха взрослого населения и площадка для игр детей. С северо-восточной стороны запроектирована площадка для хозяйственных целей и для занятий физкультурой. Транспортное обслуживание жилого дома предусмотрено с внутри квартального проезда по проектируемому подъезду. Ширина проектируемых проездов принята 6,0м. Для пешеходного движения в границах благоустройства предусмотрены тротуары шириной 1,50м и площадки с плиточным покрытием. Для мощения площадок и тротуаров используется искусственный камень типа «брусчатка». Для открытых гостевых стоянок на придомовой территории

		<p>предусмотрено 35 машиномест. Для маломобильных групп населения предусмотрено 1(одно) машиноместо. Постоянное хранение автомобилей предусмотрено в существующих гаражах и на открытых стоянках в пределах пешеходной доступности – 800м.</p> <p>При разработке планировочной организации земельного участка запроектированы мероприятия для обеспечения жизнедеятельности маломобильных групп населения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - разделены пешеходные и транспортные потоки; - запроектированы дороги с твёрдым покрытием; - в жилом доме предусмотрены наружные пандусы; - обеспечены удобные пути движения ко входам жилые дома. <p>Организация рельефа площадки решена в увязке с прилегающей территорией, с учётом выполнения нормативного отвода атмосферных и талых вод.</p> <p>Конструкция местных проездов принята асфальтобетонным покрытием на основании из щебня и подстилающем слое из песка по утрамбованному грунту. Тротуары, пешеходные дорожки, площадки для отдыха взрослого населения запроектированы из тротуарной плитки. Для детских и спортивных площадок предусмотрено спецпокрытие.</p> <p>Озеленение территории участка предусмотрено посадкой декоративных деревьев разных пород, посадкой кустарников и посевом газонов из сортов трав, стойких к выветриванию и механическому воздействию.</p>
18.	<p>Местоположение и описание строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости (в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство)</p>	<p>Строящийся объект представляет собой жилой 17-ти этажный дом (без учёта технического подполья (подвала) и технического этажа (чердака) который находится по адресу: Московская область, г.о.Электросталь, микрорайон № 5, ул.Ялагина, дом № 23(стр.).</p> <p>Жилой дом в плане имеет квадратную форму, по отношению к окружающей застройке. Жилой дом – одноподъездный с центрвальным расположением лифтового узла. В плане имеет размеры 25,60м x 25,60м. Высота жилого этажа от пола до пола составляет 3,0м.</p> <p>Вход в жилой дом осуществляется через вестибюль, оборудованный двойным тамбуром. При входе предусмотрено помещение консьержа с санузелом. Рядом с вестибюлем размещаются колясочная и кладовая уборочного инвентаря. Встроенные административные помещения имеют отдельный вход. Входы в жилой дом и административные помещения оборудованы подъёмниками для инвалидов.</p> <p>На каждом жилом этаже жилого дома расположены от шести до девяти квартир разного типа. Жилая часть дома включает в себя 150 квартир в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 32 квартир-студий площадью до 30,37 м²; - 34 однокомнатных квартир площадью до 46,95 м²; - 68 двухкомнатных квартир площадью до 68,22 м²; - 16 трёхкомнатных квартир площадью до 95,16 м²; <p>В техническом подполье здания запроектирован тепловой пункт и водомерный узел</p> <p>Связь между этажами здания осуществляется по незадымляемой лестнице с помощью двух лифтов – пассажирского грузоподъёмностью 1000кг и пассажирского грузоподъёмностью 630кг.</p> <p>Архитектурный объём жилого дома построен на сочетании массивной квадратной основы, окаймлённой остеклёнными балконами, вписанными в границу круга, пересекающего</p>

квадратную основу здания.

Проектом приняты следующие архитектурно-художественные решения: - пластика фасадов основана на пересечении двух форм: равностороннего параллелепипеда с квадратом в плане и цилиндра остеклённых балконов; - оформление фасадов основано на контрасте кирпичных стен и панорамного остекления балконов.

В проекте использованы композиционные приёмы при оформлении фасадов:

- придание динамики строгим статичным фасадам посредством визуального разделения стен, облицованных лицевым кирпичом, на фрагменты разного цвета;
- поддержание цилиндрической формы балконов панорамным остеклением;
- выделение главного входа в жилой дом стеклянным витражом и выносным козырьком.

Помещения общего пользования (лифтовые холлы, лестничные клетки, тамбур главного входа) отделываются: известковая побелка, керамическая плитка для полов.

В отделке помещений общего пользования (коридоры, поэтажные тамбуры) запроектированы: водоэмульсионные краски для стен, керамическая плитка для полов.

Помещения административного назначения отделываются:

- для стен – водоэмульсионные краски и керамическая плитка;
- для потолков – материалы системы «ARMSTRONG»;
- для полов – керамическая плитка.

Конструктивная схема здания – рамно-связевая, монолитный железобетонный каркас с несущими стенами, колоннами и монолитными плитами перекрытия.

Фундамент – фундаментная монолитная железобетонная плита 1200мм на естественном основании. Под плитой фундамента запроектирована бетонная подготовка из бетона толщиной 100мм.

Колонны – сечением 300x1700, 200x1600, 250x1600, 250x1200, 200x1200мм.

Межэтажные плиты перекрытия запроектированы толщиной 180мм. Плита над подвалом 200мм.

По наружному контуру здания выполняются монолитные балки сечением с 1 по 4 этаж – 250x480мм, выше – 200x480мм.

Наружные стены – ненесущие с поэтажным опиранием трёхслойные, в пределах остеклённых лоджий и балконов, на открытом переходе, примыкающем к неотапливаемой лестничной клетке – двухслойные.

Внутренняя верста наружных стен – из мелких газобетонных блоков толщиной 300мм и с 5 этажа толщиной 250мм на клеевом растворе с системой шпунт-паз, и частично из монолитного железобетона толщиной 200 и 250мм. Наружный отделочный слой – из лицевого керамического кирпича. В качестве утеплителя применяются минеральные плиты толщиной 100мм по основанию из газобетона и 150мм по монолитному железобетону.

Лестничная клетка запроектирована из сборных железобетонных маршей шириной 1,2м с опиранием их на монолитные железобетонные площадки толщиной 200мм.

Выход на кровлю предусмотрен по стационарному лестничному маршу шириной 0,9м уклоном 2:1.

Перегородки ниже «нуля» запроектированы из полнотелого кирпича. Перегородки выше «нуля» выполняются:

- межкомнатные – из гипсовых пазогребневых плит толщиной 100 мм;

		<ul style="list-style-type: none"> - межквартирные – двойные, из полнотелого кирпича с заполнением зазора полужёсткой минеральной ватой; - в санузлах - из влагостойких гипсовых пазогребневых плит толщиной 100мм; - в технических помещениях жилых этажей - из полноцелого кирпича; - в санузле для персонала , комнате уборочного инвентаря, на техническом чердаке – из керамического кирпича; 																																																				
19.	<p>Количество в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и/или иных объектов недвижимости).</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;"></th> <th style="width: 75%;">Наименование</th> <th style="width: 10%;">Ед. изм.</th> <th style="width: 10%;">Жилой дом № 23</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Этажность (без учёта подвала и технического чердака)</td> <td>эт.</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Количество квартир</td> <td>шт.</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">в том числе:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.1</td> <td>- квартиры-студии</td> <td>шт.</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>3.2</td> <td>- 1 комнатные квартиры</td> <td>шт.</td> <td>34</td> </tr> <tr> <td>3.3</td> <td>- 2 комнатные квартиры</td> <td>шт.</td> <td>68</td> </tr> <tr> <td>3.4</td> <td>-3 комнатные квартиры</td> <td>шт.</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Общая площадь квартир</td> <td>м2</td> <td>8 313,72</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Площадь жилого здания</td> <td>м2</td> <td>11 120,68</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Площадь участка проектирования</td> <td>га</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>6.2</td> <td>Площадь застройки</td> <td>га</td> <td>0,072</td> </tr> <tr> <td>6.4</td> <td>Строительный объём</td> <td>м3</td> <td>39 721,0</td> </tr> </tbody> </table>		Наименование	Ед. изм.	Жилой дом № 23	1	Этажность (без учёта подвала и технического чердака)	эт.	17	3	Количество квартир	шт.	150		в том числе:			3.1	- квартиры-студии	шт.	32	3.2	- 1 комнатные квартиры	шт.	34	3.3	- 2 комнатные квартиры	шт.	68	3.4	-3 комнатные квартиры	шт.	16	4	Общая площадь квартир	м2	8 313,72		Площадь жилого здания	м2	11 120,68	6	Площадь участка проектирования	га	0,8	6.2	Площадь застройки	га	0,072	6.4	Строительный объём	м3	39 721,0
	Наименование	Ед. изм.	Жилой дом № 23																																																			
1	Этажность (без учёта подвала и технического чердака)	эт.	17																																																			
3	Количество квартир	шт.	150																																																			
	в том числе:																																																					
3.1	- квартиры-студии	шт.	32																																																			
3.2	- 1 комнатные квартиры	шт.	34																																																			
3.3	- 2 комнатные квартиры	шт.	68																																																			
3.4	-3 комнатные квартиры	шт.	16																																																			
4	Общая площадь квартир	м2	8 313,72																																																			
	Площадь жилого здания	м2	11 120,68																																																			
6	Площадь участка проектирования	га	0,8																																																			
6.2	Площадь застройки	га	0,072																																																			
6.4	Строительный объём	м3	39 721,0																																																			
20.	<p>Описание технических характеристик указанных выше самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией</p>	<p>Описание и технические характеристики квартир:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 32 квартир-студий площадью до 30,37 м2; - 34 однокомнатных квартир площадью до 46,95 м2; - 68 двухкомнатных квартир площадью до 68,22 м2; - 16 трёхкомнатных квартир площадью до 95,16 м2; <p>Отделка квартир:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Выполняются межкомнатные, межквартирные и санузловые перегородки согласно проекту; - Внутренние поверхности наружных стен и внутренние откосы оконных проёмов оштукатуриваются цементно-песчаным раствором; - Межкомнатные двери не устанавливаются; - Устанавливаются входные двери (ДВП) с замком; - Устанавливаются оконные блоки ПВХ с использованием двухкамерного стеклопакета с установкой подоконной доски; - Остекление лоджий и балконов выполняется из холодного алюминиевого профиля с остеклением в одну «нитку»; - Устанавливаются наружные оконные отливы (сталь оцинкованная), включая балконы; - Система отопления выполняется согласно проекту. <p>Монтируются приборы отопления отечественного производства;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Монтируются стояки холодного и горячего водоснабжения (из оцинкованной стали) с запорной арматурой для подключения санитарно- технических приборов на кухне, в туалете и ванной комнате, с установкой приборов учёта (тепловодосчётчики). Санитарно-технические приборы не устанавливаются; - Монтируются стояки канализационных труб из ПВХ (отечественного производства) с установкой сборки с 																																																				

		<p>заглушками для подключения санитарных приборов на кухне, ванной комнате и туалете. Санитарно-технические приборы не устанавливаются;</p> <ul style="list-style-type: none"> - В ванной комнате устанавливается полотенцесушитель из оцинкованной стали; - Выполняется выравнивающая армированная цементная стяжка по звукоизоляции под устройство чистого пола с гидроизоляцией в санузлах; - Монтаж электропроводки выполняется согласно проекту с установкой электросчетчика, внутриквартирная разводка выполняется с установкой оконечных устройств (электроплиты не устанавливаются); - Разводка радиосети выполняется до каждой квартиры с установкой одной точки; - Прокладка проводов, телефона, телевидения выполняется до этажных щитов расположенных в местах общего пользования; - Пожарная сигнализация и система пожаротушения выполняются согласно проектной документации.
21.	Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, или ином объекте недвижимости, не входящих в состав общего имущества	отсутствуют
22.	Состав общего имущества в многоквартирном доме и/или ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов долевого строительства участникам долевого строительства	Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства: с кадастровым № 50:46:0050201:2103, расположенный по адресу: Московская область, город Электросталь, ул. Ялагина, площадь земельного участка 8079 кв.м.; межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовой холл, лифты, лифтовые шахты, мусоропровод, коридоры, подвал, технический чердак, крыша, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, находящееся в данном доме и обслуживающее более одного помещения в данном доме, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, электрощитовая, ИТП, помещения общественного пользования, помещения консьержей, помещения водомерных узлов, колясочная.
23.	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости	18.01.2016г.
24.	Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод	Администрация городского округа Электросталь Московской области

	объектов недвижимости в эксплуатацию	
25.	Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков	Рыночные риски, связанные с ухудшением общей экономической ситуацией (удорожание стоимости сырья, девальвация национальной валюты, повышение банковской процентной ставки, производственные и прочие риски), финансовые и прочие риски при проведении строительных работ, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы.
26.	Планируемая стоимость строительства объекта	352 000 000 (Триста пятьдесят два миллиона) рублей
27.	Перечень организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков)	Генеральный подрядчик – Общество с ограниченной ответственностью «СтройКомпас»
28.	Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору	1. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора участия в долевом у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства земельный участок и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом. 2. Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.
29.	Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства объекта	Иных договоров и сделок на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома нет.

Генеральный директор ЗАО «Ойкумена»

Л.В. Гниденко