

Проектная декларация жилого комплекса с подземной автостоянкой от «10» октября 2010 г.

(уточнения от «15» августа 2011 г.)

Проектная декларация на строительство жилого комплекса с подземной автостоянкой, переменной этажности, состоящего из 7 (семи) корпусов и стилобатной части, расположенного по строительному адресу: г. Москва, Погонный проезд, вл. 1

1. Информация о застройщике

1.1.	Полное фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Белеран»
1.2.	Сокращенное фирменное наименование	ООО «Белеран»
1.3.	Адрес (место нахождения) Застройщика	Юридический адрес: 123308 г. Москва, 3-я Хорошевская ул., д. 20 Адрес для корреспонденции: 119590, г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 70
1.4.	Режим работы Застройщика	Будние дни: с 10.00 до 19.00 часов тел.(495) 925-47-47
1.5.	Информация о государственной регистрации Застройщика	Свидетельство Московской регистрационной палаты № 002.046.127 от 31.05.2001 г. (Бланк серия ЛР № 000295). Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года ОГРН 1027700544827 (Бланк серия 77 № 006886229) от 18.12.2002 г. Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации от 13 августа 2007 г. выдано Инспекцией Федеральной Налоговой службы № 34 по городу Москве, ИНН/КПП 7703275700/773401001;
1.6.	Информация об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица, а также процента голосов, которым обладает учредитель (участник) в органе управления юридического лица	Полное наименование: Закрытое акционерное общество «Дон-Строй Инвест»; Сокращенное наименование: ЗАО «Дон-Строй Инвест»; Наименование на иностранном языке: «Don-BuildingInvest» JSC. ЗАО «Дон-Строй Инвест» принадлежит доля в уставном капитале ООО «Белеран», составляющая 100% уставного капитала ООО «Белеран».
1.7.	Информация о проектах строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, в которых принимал участие	В течение предшествующих 3 (трех) лет Застройщик не принимал участие в строительстве

	Застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	
1.8	Информация о видах лицензируемой деятельности	Застройщик не осуществляет лицензируемых видов деятельности
1.8.	Информация о финансовом результате текущего года	Чистая прибыль/убыток на «30» июня 2011 г. составляет 314.896 руб. 20 коп.
1.9.	Информация о размере дебиторской и кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	Размер дебиторской задолженности на «30» июня 2011 г. составляет 7.114.332.228 руб. 39 коп. Размер кредиторской задолженности на «30» июня 2011 г. составляет 3.608.223.656 руб. 32 коп.

2. Информация о проекте строительства

2.1.	Цель проекта строительства	Строительство жилого комплекса с подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Москва, Погонный проезд, вл. 1
2.2.	Информация об этапах строительства	1 этап -(разработка, согласование и получение проектно-сметной документации) – стадия Проект - I квартал 2009 г.(Получено положительное заключение МГЭ №120-П2/08 МГЭ от 03.03.2009 г., регистрационный № 77-ГК/3.1.34.013780) – стадия РД – I квартал 2011 г. ; 2 этап – строительно-монтажные и пусконаладочные работы, необходимые для ввода жилого комплекса в эксплуатацию- IV квартал 2012г. ; 3 этап–передача квартир участникам долевого строительства – II квартал 2013 г.
2.3.	Информация о сроках реализации проекта строительства	Начало реализации проекта–II квартал 2007 г. ; Окончание реализации проекта(получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) – IV квартал 2012 года.
2.4.	Информация о результатах государственной экспертизы проектной документации	Проект жилого комплекса с подземной автостоянкой разработан ЗАО «АПБ «Тромос» <ul style="list-style-type: none"> • Получены положительные заключения государственной экспертизы по проекту № 120-П2/08 МГЭ от 03.03.2009 г., регистрационный № 77-ГК/3.1.34.013780; • №100-А/09 МГЭ от 16.07.2009 • №4-7/П2/11 МГЭ от 05.03.2011 г., регистрационный №77-1-2-0100-11; • №14-7/П2/11 МГЭ от 30.05.2011 г., регистрационный №77-1-2-0343-11; • письмо Мосгосэкспертизы от 24.06.2011 г. «Об уточнении количества квартир и нежилых помещений жилого комплекса по адресу: Погонный проезд, вл. 1, район Богородское, ВАО» №МГЭ-77-1076/11-/0/-2 являющимся приложением к положительному заключению государственной экспертизы по проекту №14-7/П2/11 МГЭ от 30.05.2011 г., регистрационный №77-1-2-0343-11.
2.5.	Информация о разрешении	Разрешение № RU77113000-005316 от 11.08.2010 г. сроком

	на строительство	действия до «31» декабря 2011 г. на строительство объекта капитального строительства: жилой комплекс с подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Москва, ВАО, Погонный проезд, вл. 1, выдано Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы
2.6.	Информация о правах Застройщика на земельный участок	Договор аренды земельного участка № М-03-508501 от 25.12.2007г., зарегистрирован за № 77-77-14/017/2010-915 «16» декабря 2010 г. Кадастровый номер участка – 77:03:0002020:1000 Площадь участка – 48.621 кв. м. Собственник земельного участка – г. Москва
2.7.	Информация об элементах благоустройства	Проектом предусмотрены основные элементы благоустройства прилегающей территории строящегося жилого дома: <ul style="list-style-type: none"> – асфальтирование проездов и мощение тротуарной морозостойкой плиткой тротуаров; – озеленение благоустраиваемой территории с сетью прогулочных дорожек с размещением скамеек, урн и фонарей наружного освещения; – запроектированы детская игровая площадка и гостевые автостоянки; – на проектируемой территории компенсационному озеленению подлежат 76 вырубаемых деревьев и 15 кустарников; – планируется посадка 120 деревьев и 138 кустарников, организация цветников и газонов 27 000 кв.м.
2.8.	Информация о местоположении строящегося многоквартирного жилого дома и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство	Строящийся жилой комплекс с подземной автостоянкой расположен по адресу: г. Москва, Погонный проезд, вл. 1. <u>Общие характеристики жилого дома:</u> <ul style="list-style-type: none"> – Общая площадь квартир –100.000 кв.м. – Количество квартир –1.334, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> – однокомнатных –377, – двухкомнатных – 469, – трехкомнатных – 302, – четырехкомнатных –183, – пятикомнатных – 2, – семикомнатных – 1; – Общая площадь нежилых помещений без конкретной технологии – 11.148,9 кв.м., в т.ч: <ul style="list-style-type: none"> • площадь помещений офисов, в т.ч. технические помещения офисов, тамбуры и лестничные клетки офисов – 10.839,9 кв.м., • площадь нежилых помещений для размещения службы эксплуатации – 309 кв.м. – Площадь помещений для хранения малой механизации – 1.427,5 кв.м – Площадь подземной автостоянки на 1.693 м/м - 80.790,0 кв. м., в т. ч: <ul style="list-style-type: none"> – площадь автостоянки, -3 уровень – 29.417,4 кв.м., – площадь автостоянки, -2 уровень – 27.385,1 кв.м., – площадь автостоянки, -1 уровень – 23.987,5 кв.м. <u>Объемно-планировочное решение</u> Жилой комплекс запроектирован как индивидуальный проект семи односекционных корпусов разной этажности (корпуса 1,2,3,4 – 30+2 технических этажа; корпус 5 - 20+2 технических этажа; корпус 6 - 13+2 технических этажа; корпус 7 – 16+2 технических этажа), объединенных единым 3-х уровневым стилобатом.

Объемно-планировочные решения проектируемого объекта предусматривают размещение в нём помещений, относящихся к следующим классам функциональной пожарной опасности:
Ф 1.3 - многоквартирные жилые дома;
Ф 4.3 - офисы;
Ф 5.2 - стоянка для автомобилей без технического обслуживания и ремонта.

Жилой комплекс разделен на 22 пожарных отсека, из них 11 расположены в стилобатной части.

Размещение:

В СТИЛОБАТЕ (отм. -4.50; -7,95; -11.10) – автостоянки манежного типа, разделенной на отсеки, нежилых помещений без конкретной технологии, технических помещений.

1 ЭТАЖ (отм. 0.00) -помещение входных групп с комнатой дежурного, нежилых помещений без конкретной технологии и самостоятельными входами, технических помещений.

2-30 ЭТАЖИ (1-4 корпус) (отм.+5.40 - +97.80)

2-20 ЭТАЖИ (5 корпус) (отм.+5.40 - +64.80)

2-13 ЭТАЖИ (6 корпус) (отм.+5.40 - +41.70)

2-16 ЭТАЖИ (7 корпус) (отм.+5.40 - +51.60)

- квартиры первой категории комфортности.

ТЕХНИЧЕСКИЕ ЭТАЖИ (по корпусам 1-7):

(1-4 корпус) (отм.+101.10; +103.58)

(5 корпус) (отм. +68.10; +70.38)

(6 корпус) (отм.+45.00; +47.280)

(7 корпус) (отм.+54.90; +57.18)

– инженерные коммуникации и инженерное оборудование.

Высота жилых этажей – 3,3 м (от пола одного этажа до пола вышележащего этажа)

Въезд-выезд в автостоянку по шести прямолинейным рампам. Кровля над стилобатом эксплуатируемая.

Связь по этажам каждого корпуса осуществляется двумя лестницами (одна незадымляемая) и 3 лифтами в зависимости от высоты здания грузоподъемностью 1000, 1200 и 1600 кг. (Согласно заключению №120-П2/08 МГЭ от 03.03.2009 г.).

Конструктивные решения

Конструктивная схема - пилоны, в сочетании с несущими стенами и ядрами жесткости в области лестнично-лифтовых блоков.

Уровень ответственности зданий – I.

Предел огнестойкости элементов несущих строительных конструкций жилых корпусов 1-4 и стилобатной части предусмотрены не ниже REI(R)180.

Предел огнестойкости строительных конструкций жилых корпусов 5-7 предусмотрен не ниже I-ой степени огнестойкости в соответствии со СНиП 21-01-97*.

Предусмотрено устройство деформационных швов.

Наружные стены стилобата - толщиной 300 мм, 400 мм.

Несущие конструкции - монолитные железобетонные из бетона класса В35, арматуры класса А500, А400, А240.

Подземная часть

Фундаменты - под высотной частью зданий корпусов - плита толщиной 1350-2000 мм, фундамент стилобатной части - плита толщиной 700 мм.

Наружные стены – толщиной 300 мм, 400 мм.

Пилоны сечением 400; 500; 600 x (1400, 1510, 2200, 2275, 2560, 3000)мм, в стилобатной части 600X600 мм, с капителями;

		<p>Перекрытия - безбалочные, толщиной 300 мм, пандусов толщиной 250 мм.</p> <p>Покрытие – дворовой части толщиной от 350 до 400 мм, в покрытии стилобата запроектированы монолитные ж/б приямки толщиной 300 (днища и стены) для размещения в них высаживаемых деревьев.</p> <p><u>Надземная часть.</u></p> <p>Пилоны – сечением 300x1200 мм, местами в корпусе 1, в корпусе 2, в корпусе 5 пилоны усилены металлическими обоймами.</p> <p>Перекрытия – безбалочные, толщиной 220 мм; на отметках 5,27 (верх плит) в габаритах высотных частей зданий предусмотрены распределительные плиты толщиной 1350 - 1800 мм.</p> <p>Покрытия безбалочные, толщиной 250 мм.</p> <p>Наружные стены между пилонами – поэтажного опирания, трехслойной конструкции: внутренний слой из керамзитобетонных блоков, наружный слой - минераловатный утеплитель Rockwool «Фасад Баттс», декоративная штукатурка с покраской, по сетке, для стилобатной части – бетонные стеновые декоративные камни, эффективный утеплитель.</p> <p><u>Кровля</u> – плоская совмещенная, рулонная, неэксплуатируемая, с внутренним водоотводом.</p> <p><u>Наружные сети</u></p> <p>Водоснабжение – централизованное от городских сетей перекадываемого водопровода.</p> <p>Канализация – самотечная с отводом стоков в городскую сеть канализации.</p> <p>Отвод сточных вод - с кровли здания системой внутренних водостоков с присоединением к городской сети ливневой канализации.</p> <p>Теплоснабжение - через проектируемый ЦТП-1, расположенный на отм. -11.100 и от т.23 через проектируемый ЦТП-2 расположенные на отм. -11.100.</p> <p>Электроснабжение - будет выполнено от распределительных устройств низкого напряжения проектируемых трансформаторных подстанций (ТП).</p> <p>Строительство новых ТП и соединительных пунктов (СП) выполняется силами ОАО «Энергокомплекс», в счет оплаты за присоединение нагрузки (6835 кВА).</p> <p><u>Наружная отделка жилого дома</u></p> <p>Наружная отделка здания решена следующим образом: Цоколь – плиты из керамогранита Наружные стены - устройство фасада с облицовкой декоративной штукатуркой по утеплителю по технологии «Alsecco esomin».</p> <p>Окна – ПВХ с 2-х камерными стеклопакетами. Цветовое решение в соответствии с колористическим паспортом.</p>
2.9.	<p>Информация о количестве в составе строящегося многоквартирного дома самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости) и описание их технических</p>	<p>Здания комплекса возводятся с полностью выполненными ограждающими конструкциями (стены, кровля, установленные оконные и дверные блоки и др.), завершенными строительством и отделкой зоны автостоянки, помещениями общего пользования, в т.ч. лестничных клеток, лифтовых холлов, туалетных комнат, комнат уборочного инвентаря и др., инженерно-техническими помещениями.</p>

характеристик в соответствии с проектной документацией

Офисные помещения, предназначенные для размещения арендаторов, сдаются в виде открытых пространств (без отделки). Каждый участник долевого строительства в зависимости от потребности, будет иметь доступ к инженерным системам, в том числе, электроснабжения, водоснабжения и канализации, вентиляции, системам противопожарной защиты, системе охраны, телекоммуникаций в офисных помещениях и другим слаботочным системам, необходимым для нормальной эксплуатации офисных площадей.

В общественных зонах и местах общего пользования жилого комплекса будет выполнен монтаж магистральных инженерных сетей и коммуникаций.

Поэтажные разводки систем инженерного оборудования выполняются в объеме, необходимом для сдачи здания Государственной Приемочной комиссии.

В общественных зонах будет завершен монтаж и наладка всех систем инженерного оборудования (отопление, вентиляция, освещение, системы противопожарной защиты и др.). На системах инженерного оборудования будут проведены индивидуальные испытания и комплексное опробование. Здание будет подключено ко всем городским коммуникациям по постоянной схеме.

На первых этажах 7-ми жилых корпусов расположены офисные помещения (без конкретной технологии со свободной планировкой), вестибюли, лифтовые холлы, лестницы, мусорокамеры, инженерно-технические помещения, электрощитовые и др.

На 2-20-х, 2-13-х, 2-16-х (корпусов 5,6,7) и 2-30-х (корпусов 1,2,3,4) этажах - размещаются жилые квартиры с межквартирным коридором, лифтовым холлом, лестницами, мусороприёмником.

Планировка квартир –выполнена с межкомнатными перегородками, включая перегородки мокрых зон.

В состав многоквартирного дома входят:

1334 квартиры, из них:

- 1-но комнатных –**377** квартир, общей площадью от 40,00 кв. м. до 54,4 кв.м;
- 2-х комнатных –**469** квартир, общей площадью от 58,7 кв. м. до 85,4 кв.м;
- 3-х комнатных –**302** квартиры, общей площадью от 81,6 кв.м. до 103,9 кв.м;
- 4 – х комнатных –**183** квартиры, общей площадью от 103,9 кв.м. до 129,8 кв.м;
- 5-ти комнатных – **2** квартиры, общей площадью 145,3 кв.м;
- 7-ми комнатных -**1** квартира, общей площадью 197,4 кв.м.

- Офисы – **34 шт.** общей площадью от 59,1 кв. м. до 1024,0 кв. м.
- Мойка машин – **3 шт.**, общей площадью 1458,7кв. м. (в т.ч. технические помещения моек);
- Подсобные помещения малой механизации – **317 шт.**, общей площадью от 2,3 кв. м. до 11,9 кв.м.

		<ul style="list-style-type: none"> - Технические помещения - 436 шт., общей площадью от 6,0 кв.м. до 656,3 кв.м. - <u>Машиноместа</u> –1.693 шт. общей площадью от 11,0 кв. м до 12,5 кв. м <p>Квартиры сдаются с черновой отделкой, с выполнением следующих работ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - установка пластиковых 2-х камерных стеклопакетов без установки подоконников; - ввод в квартиру электропитания, соединительных шлейфов автоматической пожарной сигнализации, ввод в квартиру трубопроводов автоматического водяного спринклерного пожаротушения (квартиры, расположенные в корпусах 1-4 на этажах 16, 17), электросилового кабеля для подключения электроплит, водопровода с установкой водозапорной арматуры, канализационного ввода, и установкой временных приборов отопления; - установка входной двери в квартиру с отделкой ДВП; - организация общеобменной вентиляции организована с помощью вытяжных систем с механическим побуждением и естественной приточной вентиляции через оконные клапана (до ввода в квартиру без установки вентрешеток). <p>В помещениях общего пользования, подвала (технического подполья) производится оштукатуривание наружных, несущих стен и потолков, выполняется бетонная подготовка пола.</p> <p>Застройщик не выполняет следующие работы и не устанавливает следующее оборудование:</p> <ul style="list-style-type: none"> - чистовую отделку квартир, включая штукатурку, шпатлевание и окраску стен и потолков; - разводку по квартире электропроводки с оконечными устройствами, электросилового кабеля для подключения электроплит, телевизионного кабеля; - разводку и установку в квартирах автоматических пожарных извещателей; - разводку и монтаж спринклерных оросителей (квартиры, расположенные в корпусах 1-4 на этажах 16, 17); - установку в каждой квартире на сети хозяйственно-питьевого водопровода крана для присоединения рукава диаметром 19 мм со спрыском длиной не менее 15 м. - внутриквартирной разводки водопровода и канализации с водоразборной арматурой; - установку сантехнического оборудования и сантехфаянса; - установку электроплит; - устройство встроенной мебели и антресолей.
2.10.	<p>Информация о функциональном назначении нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в доме</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Нежилые помещения без конкретной технологии общей площадью 11.148,9 кв.м., кол-вом 69 шт., площадью от 2,3 кв. м до 1.024,00 кв.м.; - Подсобные помещения малой механизации – 317 шт., общей площадью от 2,3 кв. м. до 11,9 кв.м.; - Технические помещения - 436 шт., общей площадью от 6,0 кв.м. до 656,3 кв.м.
2.11.	<p>Информация о составе общего имущества в жилом доме, которое будет находиться в общей долевой собственности</p>	<p>Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также</p>

	участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.	крыши, 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
2.12.	Информация о предполагаемом сроке ввода жилого дома в эксплуатацию	IV квартал 2012 года
2.13.	Информация об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию	Комитет государственного строительного надзора г. Москва
2.14.	Информация о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию	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, в том числе: стихийных бедствий, военных действий любого характера, блокады, решений органов государственной и муниципальной власти, изменений ставок рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, изменений налогового законодательства Российской Федерации и других. Добровольное страхование строительства осуществляет генподрядчик ООО «ГП СМУ-2».
2.15.	Информация о планируемой стоимости строительства многоквартирного дома	15.551.070.662 руб. 00 коп.
2.16.	Информация о перечне организаций, осуществляющих основные строительномонтажные и другие работы (подрядчиков).	Технический заказчик - ООО «Дирекция капитального строительства» Сокращенное наименование - ООО «ДКС» Генеральная подрядная организация – ООО «ГП СМУ-2»
2.17.	Информация о способе обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору	В соответствии со статьями 13-15 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ, в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельного участка и

		<p>строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.</p> <p>Право аренды земельного участка подтверждается договором аренды земельного участка № М-03-508501 от 25.12.2007г.</p>
2.18.	<p>Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Кредитное соглашение № 2185 от 31.10.08г. с ОАО БАНК ВТБ 2. Договор займа № ДСИ/БЛ/2 от 08.11.2010г. с ЗАО «Дон-Строй Инвест» 3. Договор займа № ДСИ/БЛ/1 от 07.02.2011г. с ЗАО «Дон-Строй Инвест» 4. Договор № БЕЛ-ЦБ/5 о выдаче простых векселей от 23.09.2009г. с ОАО «МОСНИТКИ» 5. Договор № 27/03 о выдаче простых векселей от 27.03.2009г. с ООО «Рейджер» 6. Договор займа N СК/БЕЛ/1 от 15.06.2011г. с ЗАО «СК ДОНСТРОЙ»

Со всей предусмотренной законодательством Российской Федерации документацией, касающейся проекта строительства, можно ознакомиться по адресу: www.donstroy.com

**Генеральный директор
ООО «Белеран»**

А.В. Багаев