**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**

**27 декабря 2013 года**

I очереди строительства жилого комплекса: два многоквартирных жилых дома с инженерными сетями:  жилой дом № 1 – 9-ти этажный, 2-секционный с административно-офисным зданием, жилой дом № 2 – 9-ти этажный 1-секционный

по адресу: Московская область, Рузский район, городское поселение Руза,

г. Руза, ул. Федеративная

(адрес строительный)

(с учетом изменений, внесенных 31.03.2014 г., 30.04.2014 г., 02.06.2014 г., 30.07.2014 г., 19.08.2014 г., 28.08.2014 г.)

**Информация о застройщике:**

**1.** Открытое акционерное общество (ОАО) "ГЛАВУКС", правопреемник ГлавУКСа при Мособлисполкоме, образованном в 1957 году.

Юридический и фактический адрес: 127083, г. Москва, Петровско-Разумовская аллея, дом 10, корп. 2.

Генеральный директор Ванькович Андрей Игнатьевич.

Режим работы:

-          пн.-чт.: с 9.00 до 18.00, обед с 13.00 до 13.45

-          пт.: с 9.00 до 17.45, обед с 13.00 до 13.45

**2.** Зарегистрировано Московской регистрационной палатой 28 января 1993 года №021.014 бланк свидетельства серия ЛО №024985.

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года от 25 октября 2002 года, бланк серия 77 № 011303914, ОГРН 1027700355165.

Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица, образованного в соответствии с законодательством РФ, по месту нахождения на территории РФ от 08 октября 2002 года, бланк серия 77 №005654714, ИНН 5000000218, КПП 774501001.

**3** Открытое акционерное общество "ГЛАВУКС" в соответствии с Законом РСФСР "О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР", Государственной программой приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации на 1992 год преобразовано из государственного предприятия "Главное управление капитального строительства при Мособлисполкоме". Участники застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления  ОАО "ГЛАВУКС": Кумскова Татьяна Валериевна – 29,92%; Мордовская Людмила Михайловна – 7,32%; Усикова Виктория Валерьевна – 9,03%.

**4.** За предыдущие три года ОАО «ГЛАВУКС» выступало застройщиком по строительству следующих многоквартирных домов:

- г. Апрелевка, Наро-Фоминского района, пер. Цветочный, два многоквартирных 3-этажных жилых дома с мансардным этажом №№ 11, 15, один 3-х этажный 5-квартирный типа «таунхаус» № 14 – ввод в эксплуатацию по проекту – I квартал 2010г., фактически введены в марте 2010 г.;

- г. Апрелевка, Наро-Фоминского района, пер. Цветочный, пять жилых домов типа «таунхаус» №№ 8, 10, 12, 17, 19  – ввод в эксплуатацию по проекту – 31 декабря  2010 г., фактически введен 22 декабря 2010 г.;

- г. Апрелевка, Наро-Фоминского района, пер. Цветочный, два девятиквартирных 3-этажных жилых дома №№ 6, 21 – ввод в эксплуатацию по проекту – 31 октября 2011г., фактически введены в июле 2011 г.;

- г. Хотьково, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, ул. Академика Королева, многоэтажный жилой дом № 9 с офисными помещениями – ввод в эксплуатацию по проекту – I квартал 2011 г., фактически введен 02 февраля 2011г.;

- г. Мытищи, Новомытищинский пр-т, д. 41А – многоэтажный жилой дом c первым нежилым этажом и подземной автостоянкой, ввод в эксплуатацию по проекту -  II квартал 2011 г., фактически введен 20 июня 2011 г.;

- г. Коломна, ул. Октябрьской революции, д. 221б, 3-этажный жилой дом на 30 квартир, ввод в эксплуатацию по проекту  - I квартал 2011 г., фактически введен 31 марта 2011г.;

- г. Щелково, ул. Талсинская, 14-16 этажный жилой дом № 23 – 1 этап строительства (секция № 3 и № 4),  ввод в эксплуатацию по проекту – IIIквартал 2011 г., фактически введен 12 августа 2011 г.

- г. Тучково Рузского района, ул. Лебеденко, д. 29Б – 9-этажный 170-квартирный жилой дом, ввод в эксплуатацию по проекту – II  квартал 2013 г., фактически введен – декабрь 2012 г.;

- г. Ногинск, ул. Рогожская, д. 117 (2-я очередь) – 12-14-этажный 191-квартирный жилой дом, ввод в эксплуатацию по проекту – 31 декабря 2012г., фактически введен – 21 июня 2013 г.;

- д. Малые Вяземы Одинцовского района, ул. Петровское шоссе, д. 7, ввод в эксплуатацию по проекту – II квартал 2013 г., фактически введен – 30.07.2013г.

**5.**Лицензии:

16 декабря 2010 года получено Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, регистрационный номер 0469.01-2010-5000000218-С-035, выдано Некоммерческим партнерством «Саморегулируемая организация «Союз строителей Московской области «Мособлстройкомплекс». Свидетельство действительно без ограничения срока и территории.

**6.**Финансовый результат на 30.06.2014 г. – 86 058 000 рублей;

    Размер кредиторской задолженности – 100 601 000 рублей

    Размер дебиторской задолженности – 178 196 000 рублей

**Информация о проекте строительства:**

**1.** Цель проекта строительства**-**многоэтажные жилые дома планируется построить для улучшения жилищных условий жителей города Рузы и Рузского района Московской области.

Очередность строительства - в одну очередь.

Начало строительства - I квартал 2014 года.

Ожидаемый срок окончания строительства – 20 декабря 2014 года.

Получено положительное заключение Центр судебных и негосударственных экспертиз «ИНДЕКС» № 4-1-1-1284-13 от 24.12.2013г., положительное заключение Центра судебных и негосударственных экспертиз «ИНДЕКС» № 77-1-2-0507-14 от 12.08.2014 г. (корректировка проектной документации).

**2.**Разрешение на строительство №RU 50515101-01/103 от 26.12.2013г., Разрешение на строительство №RU 50515101-01/36 от 02.06.2014 г. с внесенными изменениями 19.08.2014 г.

**3.**Документы на земельный участок, отведенный под строительство двух многоквартирных 9-ти этажных жилых домов: № 1 с административно-офисным зданием и № 2:

- Договор аренды земельного участка № 44 от 29.10.2008г. Договор зарегистрирован 19 декабря 2008г. года Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области в Едином государственном реестре прав за № 50-50-19/050/2008-352, (далее – Договор аренды), находящегося в государственной не разграниченной собственности общей площадью 22000 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 50:19:0010201:703, в границах указанных в кадастровом паспорте,  расположенного по адресу: Участок находится примерно в 13 м по направлению на север от ориентира дом, расположенный за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Федеративная, дом 7,  разрешенное использование (назначение) – для строительства жилых многоэтажных домов**;**

Благоустройство территории включает устройство проездов, стоянок, тротуаров, отмостки с твердым покрытием, устройство необходимых площадок, укладку бортового камня, наружное освещение, размещение МАФ (скамьи, урны, мусороконтейнеры, оборудование площадок). Элементы благоустройства и малые архитектурные формы приняты сертифицированными, по типовым проектам.

Озеленение выполняется устройством газонов, цветников, посадкой деревьев и живой изгороди.

На участке предусмотрено расположение: жилого дома № 1 со встроено-пристроенным административно-офисным зданием и жилого дома № 2.

**4.**Участок расположен в центральной части г. Руза и ограничен:

с севера – существующий 5-этажный жилой дом;

с запада - существующий 5-этажный жилой дом,

с юга – магистральная улица общегородского значения, ул. Федеративная, магазин «Магнит»;

с востока – территория возводимого здания Универсама.

Обеспечение пассажирских перевозок на территории проектируемых жилых домов планируется осуществлять посредством наземного общественного пассажирского транспорта. Маршруты движения общественного транспорта на территории проектируемого микрорайона планируется оставить без изменения.

**5.**Объект представляет собой:

***Жилой дом № 1 с административно – офисным зданием***

Жилой дом с размерами в плане по крайним осям 15,1x42,0 м состоит из рядовых секций с размерами по крайним осям 15,1x21,0 м и 15,1x21,0 м.

Здание 9-этажное с входными группами, техническим подпольем и теплым чердаком с машинными отделениями.

Техническое подполье предназначено для прокладки инженерных сетей и размещения помещений теплового узла (ТУ), теплового пункта (ТП), водопроводной насосной станции (ВНС) и водомерного узла (ВУ).

Техподполье имеет  два выхода (входа) наружу 0,9x1,6(h) м и  люки-лазы 0,9\*1.2(h) м.

Общая площадь технического подполья с учетом ВНС, ТП, ВУ и ТУ составляет – 495,16 м2.

Общая площадь помещения теплового узла - 30,4 м2, теплового пункта (ТП) -15,40 м2, ВНС -15,40 м2, ВУ-9,90 м2

Высота техподполья - 2,10 м.

Первый этаж жилого дома - жилой с помещениями общего пользования, административно-офисными помещениями и с нежилыми помещениями гражданского назначения.

На первом этаже размещены: 1-но комнатные и 2-х комнатные квартиры, административно-офисные помещения полезной площадью -61,33 м2; электрощитовая площадью - 8,52 м2, помещение для хранения хозинвентаря площадью - 8,97 м2, колясочная площадью – 8,98 м2 и помещение слабых токов площадью - 5,7 м2, помещения нежилого гражданского назначения площадью – 5,46м2.

Электрощитовая, мусорокамеры и шахты лифтов расположены несмежно с жилыми комнатами.

Входные группы в жилые и нежилые помещения, электрощитовую, мусорокамеры - раздельные, изолированные от жилой части здания.

На входных группах в жилые и нежилые помещения предусмотрены пандусы с ограждением для маломобильных групп населения.

Высота помещений от пола до потолка: 1 этажа - 2,5 м, типового - 2,6 м.

Набор квартир типового этажа двух секций  -  2-1-1-2 и 2-1-1-2.

На типовом этаже секций размещаются по  4 квартиры с общей площадью квартир -  209,80 м2.

Каждая квартира имеет одну остекленную лоджию.

Входы в жилые помещения с западной стороны фасада.

Крыша здания проходная с теплым чердаком и машинными отделениями. Чердак предназначен для прокладки инженерных сетей.

Высота чердака 1,25+1,65 м. Общая площадь чердака составляет - 310,70 м2.

Кровля плоская с внутренним водостоком общей площадью 544,54 м2.

Выход из чердака осуществляется через вентиляционную шахту оборудованную лестницей и дверным проемом с выходом на кровлю (воздушную зону), затем в лестничную клетку типа Л1.

На 1-9 этажах расположены нежилые помещения гражданского  назначения (кладовая) площадью 2,73 м2 – 18 шт. общей площадью 49,14 кв.м.                                                 Связь между этажами в каждой секции предусмотрена по лестничной клетке типа Л1, а также лифтом грузоподъемностью 630 кг.

***Административно-офисное здание:***

Количество этажей - 1

Общая площадь – 267,17 кв.м

Строительный объем - 933,0 м3.

Административно-офисное здание с размерами по осям 15,4 х 15,2м.

Здание одноэтажное без подвала, пристроено с торца к жилому дому, двухкомнатная квартира на первом этаже в торце жилого дома является частью административно-офисного помещения, в котором размещены второй эвакуационный выход, помещение для приема пищи, санузел и административное помещение.

В пристраиваемой части размещены офисные помещения свободной планировки.

Максимальная высота административно-офисного здания – 3,30 м.

За относительную отметку ± 0,000 принята отметка чистого пола 1 этажа административно - офисного здания, что соответствует абсолютной отметке -201,30.

Кровля плоская с внутренним водостоком.

***Жилой дом № 2***

Жилой дом с размерами в плане по крайним осям 15,1 х 28,2 м состоит из рядовой секции.

Здание 9 - этажное с входной группой, техническим подпольем и теплым чердаком с машинным отделением.

Техническое подполье предназначено для прокладки инженерных сетей и размещения помещений теплового узла (ТУ), теплового пункта (ТП), водопроводной насосной станции (ВНС) и водомерного узла (ВУ).

Техподполье имеет два выхода (входа) наружу 0,9x1,6(h) м и люк-лаз 0,9\*1,2(h) м.

Общая площадь технического подполья с учетом ВНС, ТП, ВУ и ТУ составляет - 326,85 м2.

Общая площадь помещения теплового узла -15,20 м2, теплового пункта (ТП) -15,70 м2, ВНС -15,20 м2, ВУ-15,40 м2.

Высота техподполья - 2,10 м.

Первый этаж жилого дома - жилой с помещениями общего пользования и с нежилыми помещениями гражданского назначения.

На первом этаже размещены: электрощитовая площадью - 8,52 м2, помещение для хранения хозинвентаря площадью - 9,61 м2, колясочная площадью - 8,98 м2, помещение нежилого  гражданского назначения площадью – 2,73м2.

Электрощитовая, мусорокамера и шахта лифта расположены несмежно с жилыми комнатами.

Входная группа в жилые помещения, электрощитовая, мусорокамера - раздельные, изолированные от жилой части здания.

На входной группе в жилые помещения предусмотрен пандус с ограждением для маломобильных групп населения.

Высота жилых помещений от пола до потолка: 1 этажа - 2,5 м, типового - 2,6 м.

Каждая квартира имеет одну остекленную лоджию.

Набор квартир 1-1-2-2-1-1.

На типовом этаже размещаются по 6 квартир с общей площадью квартир - 287,88 м2.

Крыша здания с теплым чердаком и машинным отделением. Чердак предназначен для прокладки инженерных сетей.

Высота чердака 1,25+1,65 м. Общая площадь чердака составляет - 237,54 м2.

Кровля плоская с внутренним водостоком общей площадью – 360,62 м2.

Выход из чердака осуществляется через вентиляционную шахту оборудованную лестницей и дверным проемом с выходом на кровлю (воздушную зону), затем в лестничную клетку типа Л1.

На 1-9 этажах расположены нежилые помещения гражданского  назначения (кладовая) площадью 2,73 м2 – 9 шт., общая площадь – 24,57 кв.м.

Вход в жилые помещения с западной стороны фасада.

Набор квартир запроектирован с учётом инсоляции и в соответствии с заданием Заказчика. Каждая квартира имеет  остекленную лоджию. Высота помещений от пола до потолка: 1 этажа – 2,5 м, типового – 2,6 м.                                                                         Связь между этажами в секции предусмотрена по лестничной клетке типа Л1, а также лифтом грузоподъемностью 630 кг.

Основной подъезд к домам запроектирован с ул. Федеративная.

**Жилой дом № 1 с административно – офисным зданием:**

Общая площадь квартир (с летними помещениями К=0,5) – 3 674,40 м2..

Общее количество квартир – 70 шт., в том числе:

 - однокомнатных – 35 шт;

- двухкомнатных – 35 шт.

***Характеристики квартир:***

**Секция 2-1-1-2:**

**Первый этаж:**

**1-комнатные**(2 шт.) №№ 2,3:

общая площадь – 41,30 м2;

жилая площадь – 18,99 м2;

кухня – 12,50 м2

**2-комнатные** (1шт.) № 1:

общая площадь – 63,48 м2;

жилая площадь – 30,78 м2;

кухня – 9,86 м2

**2-комнатные** (1шт.) № 4:

общая площадь – 63,72 м2;

жилая площадь – 34,19 м2;

кухня – 9,86 м2

**Типовой этаж:**

**1-комнатные**(16 шт.) №№ 6,7,10,11,14,15,18,19,22,23,26,27,30,31,34,35:

общая площадь – 41,30 м2;

жилая площадь – 18,99 м2;

кухня – 12,50 м2

**2-комнатные** (8 шт.) №№ 5,9,13,17,21,25,29,33:

общая площадь – 63,48 м2;

жилая площадь – 30,78 м2;

кухня – 9,86 м2

**2-комнатные** (8 шт.) №№ 8,12,16,20,24,28,32,36:

общая площадь – 63,72 м2;

жилая площадь – 34,19 м2;

кухня – 9,86 м2

**Секция 2-1-1-2:**

**Первый этаж:**

**1-комнатные**(1 шт.) № 38:

общая площадь – 41,30 м2;

жилая площадь – 18,99 м2;

кухня – 12,50 м2

**2-комнатные** (1шт.) № 37:

общая площадь – 66,50 м2;

жилая площадь – 31,53 м2;

кухня – 12,50 м2

**Типовой этаж:**

**1-комнатные**(16 шт.) №№ 40,41,44,45,48,49,52,53,56,57,60,61,64,65,68,69:

общая площадь – 41,30 м2;

жилая площадь – 18,99 м2;

кухня – 12,50 м2

**2-комнатные** (8 шт.) №№ 39,43,47,51,55,59,63,67:

общая площадь – 63,72 м2;

жилая площадь – 34,19 м2;

кухня – 9,86 м2

**2-комнатные** (8 шт.) №№ 42,46,50,54,58,62,66,70:

общая площадь – 63,48 м2;

жилая площадь – 30,78 м2;

кухня – 9,86 м2

**Административно- офисное здание:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|   |   |   |   |
|   | Количество этажей – 2 (1-ый и подземный) |   |   |
|   | Общая площадь – 481,50 м2. |   |   |

**Жилой дом № 2:**

**Жилые помещения**

Общая площадь квартир (с летними помещениями К=0,5) – 2 555,23 м2..

Общее количество квартир – 53 шт., в том числе:

 - однокомнатных – 35 шт;

- двухкомнатных – 18 шт.

***Характеристики квартир:***

**Первый этаж:**

**1-комнатные**(2 шт.) №№ 1,4:

общая площадь – 48,08 м2;

жилая площадь – 15,39 м2;

кухня – 15,04 м2

**1-комнатные** (1 шт.) № 5:

общая площадь – 35,69 м2;

жилая площадь – 15,20 м2;

кухня – 9,86 м2

**2-комнатные** (2шт.) №№ 2,3:

общая площадь – 60,17 м2;

жилая площадь – 31,53 м2;

кухня – 12,50 м2

**Типовой этаж:**

**1-комнатные**(16 шт.) №№ 6,11,12,17,18,23,24,29,30,35,36,41,42,47,48,53:

общая площадь – 35,69 м2;

жилая площадь – 15,20 м2;

кухня – 9,86 м2

**1-комнатные** (16 шт.) №№ 7,10,13,16,19,22,25,28,31,34,37,40,43,46,49,52:

общая площадь – 48,08 м2;

жилая площадь – 15,39 м2;

кухня – 15,04 м2

**2-комнатные** (16 шт.) №№ 8,9,14,15,20,21,26,27,32,33,38,39,44,45,50,51:

общая площадь – 60,17 м2;

жилая площадь – 31,53 м2;

кухня – 12,50 м2

**6.** Функциональное назначение нежилых помещений в строящихся многоквартирных                       9-этажных жилых домах, не входящих в состав общего долевого имущества - нежилые помещения гражданского  назначения (кладовые): ж.д. № 1 – 18 шт. общей площадью 49,14 кв.м; ж.д. № 2 – 9 шт. общей площадью 24,57  кв.м; административно-офисное здание общей площадью 263,60 кв.м.

**7.**В состав общего имущества в жилых домах, которое будет находиться в долевой собственности участников долевого строительства, входят: инженерно-техническое оборудование, лифты, лифтовые холлы, коридоры, тамбуры входные, пандусы, лестницы и лестничные клетки, мусоросборная камера, машинное отделение, шахты дымоудаления, вентиляционные шахты, тепловой узел, узел учета тепла, водомерный узел, ВНС, электрощитовая, колясочные, помещение для хранения и сушки хоз. инвентаря, земельный участок, на котором ведется строительство, согласно п.3 настоящего раздела Проектной декларации.

.

**8.**Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию двух многоквартирных 9-ти этажных жилых домов: № 1 с административно-офисным зданием и № 2 – 20 декабря 2014 года.

Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома – Администрация городского поселения Рузского  муниципального района Московской области.

**9.**Производится страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

**9.1**Планируемая стоимость строительства объекта – 291 021 000 рублей.

**10.**Генеральный подрядчик – ООО «Промжилстрой»

      Проектная организация – ООО СК «Капитель».

**11.**В обеспечение  исполнения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве считается в соответствии со ст. 13 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г.  находящееся в залоге у участников долевого строительства право аренды земельного участка, предоставленного застройщику для строительства данного объекта недвижимости.

**12.** Иные договора и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства, для строительства данного объекта, недвижимости отсутствуют.

Генеральный директор ОАО «ГЛАВУКС»                                           А.И. Ванькович

Главный бухгалтер                                                                                  А.И. Лавров