

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

Закрытого акционерного общества «Ойкумена» на строительство многоквартирного жилого дома № 22, расположенного по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Ялагина

Дата публикации: 23 декабря 2014 года

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).

		<p>Дом введен в эксплуатацию 31 декабря 2011г. (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 78 - 7115в – 2010). 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 кредиторской задолженности на день опубликования декларации	2 342 483 000 (Два миллиарда триста сорок два миллиона четыреста восемьдесят три тысячи) рублей
	Размер дебиторской задолженности на день опубликования декларации	1 227 642 000 (Один миллиард двести двадцать семь миллионов шестьсот сорок две тысячи) рублей
10.	Цель проекта строительства	Строительство многоквартирного жилого дома № 22, расположенного по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Ялагина
11.	Этапы реализации проекта строительства	Начало строительства 18.12.14г. года. Строительство планируется вести в один этап.
12.	Сроки реализации проекта	18.12. 2014 г. - 18.01.2016г.
13.	Результаты государственной экспертизы проектной документации	Положительное заключение №4-1-1-0274-14 от 29.04.2014г. (ООО «Строительная экспертиза». Регистрационный номер свидетельства об аккредитации «РОСС RU. 0001.610019)
14.	Разрешение на строительство	Разрешение на строительство RU50333000-75/2014 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 №22, расположен в юго-западной части г.Электросталь Московской области. Территория участка размещена в 5 микрорайоне по ул.Ялагина. Площадь участка в пределах благоустройства – 0,7га. Границами участка служат: - с севера – ул.Ялагина; - с юга – территория проектируемого дома №23; - с запада – перспективный торговый центр; - с востока – внутриквартальный проезд, далее существующий жилой дом №13 по ул.Ялагиной. Территория земельного участка благоустраивается подъездами к домам, тротуарами, дорожками, площадками для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, спортивными, отдыха взрослого населения и хозяйственными площадками. Для крупногабаритного мусора проектом предусмотрена площадка с установленными контейнерами. Тратуары и дорожки, площадки для отдыха взрослого населения запроектированы из тротуарной плитки. Для детских и спортивных площадок предусмотрено спецпокрытие. Озеленение территории

		<p>участка предусмотрено посадкой декоративных деревьев, кустарников и посевом газонов. Запроектирован круговой проезд шириной 6,0м. На территории земельного участка предусмотрены гостевые стоянки для хранения автомобилей в количестве 36 машиномест. Для автомобилей маломобильных групп населения принято разместить 2 машиноместа (3,5х5,5м). Автостоянки размещены не далее 25м от входов в здание. Вид покрытия – асфальтобетон и железобетонная плитка. Для пешеходного движения в границах благоустройства запроектированы тротуары шириной 1,5м и площадки с плиточным покрытием. Для мощения площадок и тротуаров используется искусственный камень типа «брусчатка».</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.Электросталь, ул.Ялагина, д.22(стр.). Жилой дом в плане имеет квадратную форму, по отношению к окружающей застройке. Жилой дом – одноподъездный с центральным расположением лифтового узла. В плане имеет размеры 25,60м х 25,60м. На каждом жилом этаже жилого дома расположены от девяти до одиннадцати квартир разного типа. Квартиры здания имеют юго-восточную, юго-западную и северо-западную ориентацию. Высота здания от нижней планируемой отметки до верха парапета 56,66 метра. Планировочным решением предусмотрено размещение в здании 185 квартир, из них:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 85 квартир-студий площадью до 31,37 м<sup>2</sup>;</li> <li>- 32 однокомнатных квартир площадью до 46,95 м<sup>2</sup>;</li> <li>- 68 двухкомнатных квартир площадью до 68,22 м<sup>2</sup>;</li> </ul> <p>Санузлы однокомнатных квартир и квартир-студий запроектированы совмещёнными, двухкомнатных квартир – отдельными. Выходы из помещений технического подполья ниже 0,000 запроектированы обособленными от выходов жилой части здания. Выход на кровлю предусмотрен по стационарному лестничному маршу шириной 0,9м уклоном 2:1 с площадкой перед выходом не менее 1,2м через противопожарные двери.</p> <p>Связь между этажами здания осуществляется по незадымляемой лестнице с помощью двух лифтов – пассажирского грузоподъёмностью 1000кг, предназначенного для подъёма пожарных подразделений и пассажирского грузоподъёмностью 630кг. Высота помещений жилой части здания от пола до потолка 2,73м. Высота помещений подвала от пола до потолка составляет 2,41 м, технического чердака – 1,8 м. В техническом подполье здания предусматриваются: насосные, водомерный узел, тепловой пункт, помещение пожарных насосов.</p> <p>Архитектурный объём жилого дома построен на сочетании массивной квадратной основы, окаймлённой остеклёнными балконами, вписанными в границу круга, пересекающего квадратную основу здания.</p> <p>Проектом приняты следующие архитектурно-художественные решения: - пластика фасадов основана на</p>

пересечении двух форм равностороннего параллелепипеда с квадратом в плане и цилиндра остеклённых балконов; - оформление фасадов основано на контрасте кирпичных стен и панорамного остекления балконов.

Внутренняя отделка помещений общего пользования: - для отделки лифтовых холлов, лестничных клеток, тамбуров главного входа – известковая побелка, керамическая плитка для полов; - для отделки коридоров, поэтажных тамбуров – водоэмульсионные краски для стен и керамическая плитка для полов.

Фундамент – фундаментная монолитная железобетонная плита 1200мм на естественном основании.

Колонны – сечением 300x1700. 200x1600, 250x1200, 200x1300, с защитным слоем 40мм.

Межэтажные плиты перекрытия запроектированы толщиной 180мм. По наружному контуру здания выполняются монолитные балки сечением с 1 по 4 этаж – 250x480мм, выше – 200x480мм.

Наружные ограждающие конструкции – несущие стены из мелких газобетонных блоков. Для облицовки в многослойной системе применяется керамический кирпич. В качестве утеплителя в многослойной системе применяются минеральные плиты толщиной 100мм.. Перегородки ниже «нуля» запроектированы из полнотелого керамического кирпича. Перегородки выше «нуля» выполняются:

- межкомнатные – из газосиликатных блоков толщиной 100 мм;

- межквартирные – двойные, из полнотелого керамического кирпича с заполнением зазора полужёсткой минеральной ватой;

- в санузлах и технических помещениях – из полнотелого керамического кирпича;

Окна и балконные двери – двухкамерные стеклопакеты из стекла. Окна техподполья – однокамерные стеклопакеты из стекла. Световые ограждения лоджий и балконов приняты по системе сплошного витражного остекления из алюминиевых профилей с поэтажной противопожарной рассечкой. Входной тамбур – однокамерные стеклопакеты из закалённого стекла в алюминиевых переплётах.

Лестницы – из сборных железобетонных маршей и из сборных железобетонных ступеней.

Жилое здание оборудуется двумя лифтами с машинным помещением пружинной мощностью 1000кг и 630кг.

В конструкции полов всех междуэтажных перекрытий заложен звукоизолирующий слой из минеральных плит толщиной 30мм с отбивкой цементно-песчаных стяжек от стен и перегородок звукоизолирующей прокладкой из аналогичного материала. В конструкции полов санитарных узлов, ванн, туалетов и лоджий заложен звукоизолирующий слой.

Межквартирные перегородки, перегородки между помещениями квартиры и общими коридорами запроектированы двойные из красного полнотелого кирпича на цементно-песчаном растворе с заполнением полужёсткой минеральной ватой.

		<p>Горизонтальная гидроизоляция стен 1 этажа из газобетона и перегородок выполняется по верху плиты перекрытия из двух слоёв гидроизола на битумной мастике.</p> <p>Над помещениями теплового и водомерного узлов, насосных по верху плиты перекрытия на отм. минус 0,260 устраивается пароизоляция из одного слоя полиэтиленовой плёнки с проклейкой швов.</p> <p>В конструкциях чердачного перекрытия и перекрытия над техподпольем в качестве пароизоляции утеплителя принят 1 слой полиэтиленовой плёнки с проклейкой швов.</p> <p>Кровля – плоская с внутренним водостоком. Вокруг здания проектом предусмотрена отмостка шириной 1,0м из бетона по щебёночному основанию толщиной 100мм.</p>																																																
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"> <thead> <tr> <th></th> <th>Наименование</th> <th>Ед. изм.</th> <th>Жилой дом № 22</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>185</td> </tr> <tr> <td></td> <td>в том числе:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>- квартиры-студии</td> <td>шт.</td> <td>85</td> </tr> <tr> <td>3.1</td> <td>- 1 комнатные квартиры</td> <td>шт.</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>3.3</td> <td>- 2 комнатные квартиры</td> <td>шт.</td> <td>68</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Общая площадь квартир</td> <td>м2</td> <td>8 222,24</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 в границах землеотвода</td> <td>га</td> <td>0,7</td> </tr> <tr> <td>6.2</td> <td>Площадь застройки</td> <td>га</td> <td>0,08</td> </tr> <tr> <td>6.4</td> <td>Строительный объём</td> <td>м3</td> <td>39 688,0</td> </tr> </tbody> </table>		Наименование	Ед. изм.	Жилой дом № 22	1	Этажность (без учёта подвала и технического чердака)	эт.	17	3	Количество квартир	шт.	185		в том числе:				- квартиры-студии	шт.	85	3.1	- 1 комнатные квартиры	шт.	32	3.3	- 2 комнатные квартиры	шт.	68	4	Общая площадь квартир	м2	8 222,24		Площадь жилого здания	м2	11 120,68	6	Площадь участка в границах землеотвода	га	0,7	6.2	Площадь застройки	га	0,08	6.4	Строительный объём	м3	39 688,0
	Наименование	Ед. изм.	Жилой дом № 22																																															
1	Этажность (без учёта подвала и технического чердака)	эт.	17																																															
3	Количество квартир	шт.	185																																															
	в том числе:																																																	
	- квартиры-студии	шт.	85																																															
3.1	- 1 комнатные квартиры	шт.	32																																															
3.3	- 2 комнатные квартиры	шт.	68																																															
4	Общая площадь квартир	м2	8 222,24																																															
	Площадь жилого здания	м2	11 120,68																																															
6	Площадь участка в границах землеотвода	га	0,7																																															
6.2	Площадь застройки	га	0,08																																															
6.4	Строительный объём	м3	39 688,0																																															
20.	<p>Описание технических характеристик указанных выше самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией</p>	<p>Описание и технические характеристики квартир:  85 квартир-студий площадью до 31,37 м<sup>2</sup>;  - 32 однокомнатных квартир площадью до 46,95 м<sup>2</sup>;  - 68 двухкомнатных квартир площадью до 68,22 м<sup>2</sup>;</p> <p>Отделка квартир:  - 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.  Монтируются приборы отопления отечественного производства;  - Монтируются стояки холодного и горячего водоснабжения (из оцинкованной стали) с запорной арматурой для подключения санитарно- технических приборов на кухне, в</p>																																																

		<p>туалете и ванной комнате, с установкой приборов учёта (тепло-водосчётчики). Санитарно-технические приборы не устанавливаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Монтируются стояки канализационных труб из ПВХ (отечественного производства) с установкой сборки с заглушками для подключения санитарных приборов на кухне, ванной комнате и туалете. Санитарно-технические приборы не устанавливаются;</li> <li>- В ванной комнате устанавливается полотенцесушитель из оцинкованной стали;</li> <li>- Выполняется выравнивающая армированная цементная стяжка по звукоизоляции под устройство чистого пола с гидроизоляцией в санузлах;</li> <li>- Монтаж электропроводки выполняется согласно проекту с установкой электросчетчика, внутриквартирная разводка выполняется с установкой оконечных устройств (электроплиты не устанавливаются);</li> <li>- Разводка радиосети выполняется до каждой квартиры с установкой одной точки;</li> <li>- Разводка проводов, телефона, телевидения выполняется до этажных щитов расположенных в местах общего пользования;</li> <li>- Пожарная сигнализация и система пожаротушения выполняются согласно проектной документации.</li> </ul>
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: земельный участок с кадастровым № 50:46:0050201:2100, расположенный по адресу: Московская область, город Электросталь, ул. Ялагина, площадь земельного участка 6149 кв.м.; межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовой холл, лифты, лифтовые шахты, мусоропровод, коридоры, подвал, технический чердак, крыша, ограждающие несущие и ненесущие 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	18.01.2016 года

	эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости	
24.	Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию	Администрация городского округа Электросталь Московской области
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 <a href="#">статьей 15.2</a> 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