

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

**Проекта по строительству многофункционального жилого комплекса с центром реабилитации инвалидов, со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенным детским дошкольным учреждением
на 95 мест и подземной автостоянкой по адресу:
город Москва, ул. Адмирала Лазарева, проектируемый проезд 672**

Раздел I.

Информация о застройщике

1. **Фирменное наименование застройщика**
Общество с ограниченной ответственностью «Пионер Инвест»
(ООО «Пионер Инвест»)
2. **Место нахождения застройщика**
123022, Москва, ул. Красная Пресня, дом 24.
3. **Режим работы застройщика**
Рабочие дни (понедельник-четверг) с 9.30 до 18.45 ;
(пятница) с 9.30 до 17.30; обед с 13-00 до 14-00
4. **Директор застройщика**
Отяковский Дмитрий Александрович
5. **Информация о государственной регистрации застройщика**
ООО «Пионер Инвест» зарегистрировано Межрайонной инспекцией
МФНС России №46 по г. Москве, свидетельство о государственной
регистрации юридического лица от 14.07.2004г. за основным
государственным регистрационным номером 1047796512598, ИНН
7716510132
6. **Информация об участниках застройщика, обладающими пятью и более
процентами голосов на общем собрании участников общества**
Общество с ограниченной ответственностью «Пионерстрой Инвест»
(ОГРН 1067746424096, ИНН 7716545590) - 100 % голосов.
7. **Информация о проектах строительства объектов недвижимости, в которых
принимал участие застройщик ранее**
Застройщик в проектах строительства объектов недвижимости не
принимал.
8. **Информация о видах лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке
её действия, об органе, выдавшем лицензию, если вид деятельности
подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и
связан с осуществлением застройщиком деятельности по привлечению
денежных средств участников долевого строительства для строительства
(созданию) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.**
В связи с тем, что деятельность застройщика по привлечению денежных
средств участников долевого строительства для строительства (создания)

многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости не подлежит лицензированию, лицензии отсутствуют.

9. Информация о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации

Финансовый результат текущего года на 30.09.2010г - 4 850 000 руб.
Нераспределенная прибыль на 30.09.2010 г. - 6 248 000 руб.
Размер кредиторской задолженности на 30.09.10 - 3 874 707 000 руб.
Размер дебиторской задолженности на 30.09.10 - 313 958 000 руб.

Раздел II.

Информация о проекте строительства

1. Цель проекта строительства

Инвестиционный проект по строительству многофункционального жилого комплекса с Центром реабилитации инвалидов по адресу: г.Москва, ул.Адмирала Лазарева, проектируемый проезд 672 за счет собственных средств и привлеченных средств дольщиков.
Условное наименование многофункционального жилого комплекса в рекламных целях: «Лазаревское».

2. Этапы и сроки реализации проекта строительства, срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

Начало строительства – I квартал 2008 года.
Окончание строительства (подписание акта сдачи-приемки завершенного строительством объекта): - не позднее IV квартала 2011 года.

3. Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации

Получено положительное заключение по результатам государственной экспертизы проектной документации 30.01.2008г. за №77-1-4-0045-08, Регистрационный номер №77 ГК/3.1.34.011939 от 04.02.2008г.

4. Информация о правах застройщика на земельные участки, на которых ведется строительство

1. Земельный участок с кадастровым номером: 77:06:0012009:1014, находится в аренде у застройщика на основании договора аренды земельного участка №М-06-509358 от 25 апреля 2008 г. (номер государственной регистрации 77-77-14/013/2010-227 от 15.10.2010 г.).
2. Земельный участок с кадастровым номером: 77:06:0012011:1004, находится в аренде у застройщика на основании договора аренды земельного участка № М-06-509357 от 25 апреля 2008 г. (номер государственной регистрации 77-77-14/013/2010-229 от 15.10.2010 г.).

5. Информация о собственных земельных участках

Земельные участки, на которых ведется строительство, находятся в государственной собственности. Правомочия собственника по распоряжению земельными участками осуществляет город Москва.

6. Информация о границах и площади земельных участков, на которых ведется строительство

Строительство ведется на двух земельных участках.

1. - Площадь земельного участка для строительства жилого комплекса с кадастровым номером 77:06:0012009:1014 - 3,16 Га. Участок ограничен с севера – красными линиями ул. Адмирала Лазарева, с юга и запада – красными линиями ул. Кадырова, с востока – территорией жилого комплекса микрорайона № 7 района Южное Бутово.

2. - Площадь земельного участка для строительства жилого комплекса с кадастровым номером 77:06:0012011:1004 - 1,35 Га. Участок расположен южнее первого и ограничен с севера – красными линиями ул. Кадырова, с востока – красными линиями ул. Бунинская Аллея, с юга – красными линиями технической зоны метро, с запада – территорией природного комплекса № 108 «Долина реки Корюшки и её правого притока ниже деревни «Чернево, район Южное Бутово».

Общая площадь земельных участков, на которых ведется строительство – 4,51 Га.

Границы участков обозначены на прилагаемых к настоящей декларации кадастровых паспортах земельных участков.

7. Информация о разрешении на строительство

Разрешение на строительство выдано Комитетом Государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР) 11.03.2008г. №RU77220000-001876, регистрационный номер №77-ГК/3.7.1.003711 от 17.03.2008 г. Продлено 22.10.2009 г. до 18.12.2011 г.

8. Местоположение строящегося многофункционального жилого комплекса

Строящийся комплекс расположен по адресу: город Москва, Юго-Западный Административный округ, район Южное Бутово, улица Адмирала Лазарева, проектируемый проезд 672. Ближайшая станция метро - "Б унинская Аллея". Район застройки комплекса ограничен на северо-западе - ул. Адмирала Лазарева, на востоке - Бунинской аллеей, на юго-западе - улицей Кадырова.

9. Краткое описание строящегося многофункционального жилого комплекса

Многофункциональный жилой комплекс строится в составе:

- Корпусов 1А, 1Б, 1В - двухсекционные жилые дома, 24-этажные с верхним техническим этажом, с квартирами II и I категории комфорта и нежилыми помещениями без конкретной технологии, с одноуровневой подземной стоянкой (корпус 1Д) под корпусами 1А, 1Б, 1В.

- Корпуса 1Г – трехсекционный жилой дом, переменной этажности 25-25-10-2 этажей, с верхним техническим этажом, с квартирами II категории комфорта, с подвалом, со встроено-пристроенным детским образовательным учреждением на 95 мест, с помещениями Центра реабилитации инвалидов, с нежилыми помещениями без конкретной технологии;

- Корпуса 2-3Д – надземная 5-этажная автостоянка;

Размещение:

Корпуса 1А, 1Б, 1В, 1Д

- в подвале (1Д) подземная автостоянка (корпус 1Д), контрольно-пропускной пункт, бокс мойки на 6 (шесть) машин, помещения персонала, ЦТП, насосная, электрощитовая, технические помещения, водомерный узел;

- на 1 этаже – нежилые помещения без копкретной технологии, входные узлы в жилую часть с лифтовым холлом, помещение дежурного, санузел, колясочная, мусоросборные камеры;

- на 2-23 этажах – квартиры II категории комфорта;

- на 24 этаже (отм 72.90) - квартиры I категории комфорта;

- на отм. 76,20 – технический этаж с машинным помещением лифтов, венткамеры.

Корпус 1Г

- в подвале – технические помещения, электрощитовая, ИТП;

- в подвале, на 1 и 2 этажах секции № 3 и на 1 этаже секций № 1,2 – допкольное образовательное учреждение, Центр реабилитации инвалидов площадью и нежилые помещения без конкретной технологии.

- на 2-25 этажах секций № 1,2 и 3-10 этажах секции № 3 – квартиры II категории комфорта;

- на отм. 75,60 – технические помещения машинных отделений лифтов, венткамеры.

Корпус 2-3Д

- 5-уровневая автостоянка.

Связь по этажам лифтами и закрытыми лестницами:

- в жилом корпусе 1Г – 8 лифтов (2 грузоподъемностью 1000кг., 3 грузоподъемностью 630 кг., 3 грузоподъемностью 400кг.)

- в жилых корпусах 1А, 1Б, 1В – в каждой секции три лифта грузоподъемностью по 1000, 630, 400 кг.

Квартиры оснащены автономными дымовыми пожарными извещателями и первичными средствами пожаротушения.

Обеспечены мероприятия для жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения с устройством выходных пандусов и отсутствие перепадов отметок пола на 1 этаже.

10. Количество и состав частей (квартир, гаражей, и иных объектов недвижимости, которые могут быть отдельными объектами договоров участия в долевом строительстве, инвестиционных договоров) строящегося многофункционального жилого комплекса, как подлежащих, так и не подлежащих передаче застройщиком дольщикам и соинвесторам после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, а также функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества многофункционального жилого комплекса

Общая площадь объектов Комплекса: 114 665,4 квадратных метров.

Общая площадь квартир в комплексе 64 602 кв.м., количество квартир в комплексе – 1025 шт., в том числе:

- однокомнатных 240 шт.;

- двухкомнатных – 237 шт.;
- трехкомнатных – 332 шт.;
- четырехкомнатных – 150 шт.;
- пятикомнатных – 66 шт.

Общая площадь нежилых помещений – 3 796 кв. м., из них:

- без конкретной технологии – 1 999 кв. м.
- дошкольное образовательное учреждение на 95 мест – 1 501 кв. м.
- центр реабилитации инвалидов – 296 кв. м.

Общая площадь подземной автостоянки на 9135,97 кв.м.

Общая площадь надземной автостоянки – 13 230 кв.м.

Корпус 1А: общая площадь всего – 20 237 кв.м., общая площадь летних помещений – 897,99 кв.м.; подземная – 329,05 кв. м., наземная – 19 908 кв. м., из них: общая площадь нежилых помещений без конкретной технологии – 552,18 кв. м., общая площадь квартир без учета летних помещений – 14 944 кв. м.

Количество квартир – 230 шт., в том числе: однокомнатных – 48 шт., двухкомнатных – 47 шт., трехкомнатных – 68 шт., четырехкомнатных – 45 шт., пятикомнатных – 22 шт.

Нежилые помещения без конкретной технологии состоят из следующих блоков: блок № 1 общей площадью 144,83 кв.м.; блок № 2 общей площадью 136,66 кв.м. и блок № 3 общей площадью 270,69 кв.м.

Корпус 1Б: общая площадь всего – 20 066 кв.м., Общая площадь летних помещений – 897,99 кв.м.; подземная – 141,90 кв. м., наземная – 19 924 кв. м., из них: общая площадь нежилых помещений без конкретной технологии – 563,56 кв. м., общая площадь квартир без учета летних помещений – 14 944 кв. м.

Количество квартир – 230 шт., в том числе: однокомнатных – 48 шт., двухкомнатных – 47 шт., трехкомнатных – 68 шт., четырехкомнатных – 45 шт., пятикомнатных – 22 шт.

Нежилые помещения без конкретной технологии состоят из следующих блоков: Центр реабилитации инвалидов общей площадью 83,45 кв.м.; блок № 1 общей площадью 140,83 кв.м.; блок № 2 общей площадью 136,13 кв.м.; блок № 3 общей площадью 203,15 кв.м.

Корпус 1В: общая площадь всего – 20 095 кв.м., Общая площадь летних помещений – 897,99 кв.м.; подземная – 171,47 кв. м., наземная – 19 924 кв. м., из них: общая площадь нежилых помещений без конкретной технологии – 563,56 кв. м., общая площадь квартир без учета летних помещений – 14 944 кв. м.

Количество квартир – 230 шт., в том числе: однокомнатных – 48 шт., двухкомнатных – 47 шт., трехкомнатных – 68 шт., четырехкомнатных – 45 шт., пятикомнатных – 22 шт.

Нежилые помещения без конкретной технологии состоят из следующих блоков: блок № 1 общей площадью 143,18 кв.м.; блок № 2 общей площадью 135,48 кв.м.; блок № 3 общей площадью 284,9 кв.м.

Корпус 1Г: общая площадь всего – 27 683,9 кв.м., подземная – 344,7 кв. м., наземная – 27339,2 кв. м., из них: общая площадь нежилых помещений без

конкретной технологии – 318,1 кв. м., общая площадь центра реабилитации инвалидов – 296,0 кв. м., общая площадь дошкольного образовательного учреждения на 95 мест – 1501 кв. м., общая площадь квартир – 19 383,0 кв. м.

Количество квартир – 335 шт., в том числе: однокомнатных – 96 шт., двухкомнатных – 96 шт., трехкомнатных – 128 шт., четырехкомнатных – 15 шт.

Нежилые помещения без конкретной технологии состоят из следующих блоков: Блок № 1 общей площадью 154,6, Блок № 2 общей площадью 163,5 кв.м.

Корпус 1Д: общая площадь всего – 9 135,97 кв. м., подземная – 8 874,81 кв. м., наземная – 261,16 кв. м., количество машино-мест – 299 шт., из них: 200 машиномест среднего класса площадью 12 кв.м., 38 машиномест малого класса площадью 10,12 кв.м., 54 машиномест особо малого класса площадью 7,98 кв.м., 7 машиномест маломобильного класса площадью 15,40 кв.м.

Корпус 2-3Д: общая площадь всего – 13 400 кв. м., наземная – 13 400 кв. м., из них: 275 машиномест среднего класса площадью 12 кв.м., 28 машиномест малого класса площадью 10,12 кв.м., 62 машиноместа особо малого класса площадью 7,98 кв.м., 8 машиномест маломобильного класса площадью 15,40 кв.м.

Предметом договора участия в долевом строительстве является доля в праве общей долевой собственности на нежилые помещения автостоянок. Количество долей в праве (и соответственно, количество объектов долевого строительства нежилых помещений) совпадает с количеством парковочных мест в каждом из помещений автостоянок. Договоры участия в долевом строительстве автостоянок заключаются отдельно от договоров участия в долевом строительстве квартир за отдельную цену. В связи с тем, что количество парковочных мест меньше, чем количество квартир, приоритет имеют долищики, обратившиеся к застройщику на предмет заключения договора участия в долевом строительстве автостоянки раньше других.

11. Технические характеристики квартир, а также некоторые технические характеристики многофункционального жилого комплекса в целом

Общая площадь квартир: от 36,62 кв. м. до 100,1 кв. м., в том числе:

- однокомнатные квартиры – от 36,62 кв. м. до 52,38 кв. м.
- двухкомнатные квартиры – от 50,98 кв. м. до 67,93 кв. м.
- трехкомнатные квартиры – от 66,44 кв. м. до 86, 89 кв. м.
- четырехкомнатные квартиры – от 82,02 кв. м. до 98, 27 кв.м.
- пятикомнатные квартиры – от 98,15 кв. м. до 100,1 кв.м.

Высота от пола до потолка без отделки (при наличии цементной стяжки пола):

Корпуса 1А, 1Б, 1В
1 этаж – 3,32 м.;
2-24 этажи – 2,87 м.
Корпус 1Г
1 этаж – 3,30 м.;

2-25 этажи – 2,68 м.

Квартиры в корпусах 1А, 1Б, 1В передаются без отделки. При этом в квартире: входная дверь с фурнитурой, стеклопакеты, пол монолитный, потолок монолитный (штукатурка и шпатлевка не производятся), стены несущие – монолитные, межкомнатные перегородки не устанавливаются, выполняется оштукатуривание поверхности наружных стен, гидроизоляция и стяжки на полу в санузлах (внутренняя отделка квартиры не выполняется). В квартире не выполняется: разводка слаботочных сетей, электроразводка (кроме установки в прихожей одной лампы освещения с выключателем и временного электрощита механизации), разводка водоснабжения и канализации, не устанавливается сантехническое оборудование. На сетях хозяйственно-питьевого водопровода в каждой квартире предусматривается установка отдельного крана для присоединения противопожарного шланга с распылителем. Устанавливаются счетчики электроснабжения, горячей и холодной воды. Электроплиты не устанавливаются. Прокладка проводов радио, телефона, ТВ по стойкам до этажного холла. Застройщик вправе производить замену применяемых материалов, изделий и конструкций в соответствии с действующими СНиП.

Конструктивная схема жилого комплекса:

Этажность корпусов переменная, до 25 этажей (в том числе 2 подземных этажа (в т.ч. технический этаж) Максимальная высота зданий (корпус 1Г) по парапету – 82,0м.;

Фундаменты – свайные; с плитным ростверком для 1А, 1Б, 1В; плитой для 1Г;

Конструктивная схема Объекта – перекрестно-стенная система;

Несущие конструкции подвала – монолитные железобетонные;

Несущие конструкции вышележащих этажей – монолитные железобетонные;

Наружные стены: в подвале – монолитные железобетонные; на первом и вышележащих этажах – самонесущие, из пенобетонных блоков и облицовочного кирпича.

Диспетчеризация всех инженерных систем.

Система контроля доступа.

Остекленные балконы и лоджии.

Металлические двери.

Водоснабжение, канализация, электроснабжение, теплоснабжение, водосток, телефонизация, радиофикация, телевидение - от городских сетей.

Проектом предусмотрено комплексное благоустройство и озеленение территории в пределах границ участка, включая тротуары, спортивные площадки для игр детей и отдыха взрослых, газоны, цветники, посадку деревьев и кустарников на свободной от застройки и покрытий территории, установку элементов малых архитектурных форм.

12. Состав общего имущества в многоквартирных домах, входящих в состав многофункционального жилого комплекса, которое находится в общей долевой собственности участников долевого строительства и соинвесторов после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и передаче объектов долевого строительства участникам долевого строительства

Лестницы, в т.ч. эвакуационные;
Вестибюли, лифтовые холлы, переходы;
Вспомогательные (технически) площади, обеспечивающие эксплуатацию здания - центральный тепловой пункт, индивидуальный тепловой пункт, водомерный узел, венткамеры, лифтовые шахты, машинные помещения лифтов, коммуникационные шахты и коммуникационные коридоры, мусороприемная камера и пр.;

Внутридомовые системы и оборудование, обеспечивающие эксплуатацию здания: системы отопления, ВиК, электросвещения, сети связи и телекоммуникаций, лифты, насосная станция, система дымоудаления, мусоропровод и пр.;

Внеплощадочные и внутриплощадочные инженерные сети и инженерные объекты (или части объектов), обеспечивающие устойчивую эксплуатацию площадей: теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение (ввод питьевого водопровода от магистрали до водомерного узла, водомерный узел, противопожарный водопровод), канализация, телекоммуникации;

Ограждающие и несущие конструкции дома (фундаменты, стены и т. п.);
Земельный участок;

Прочие объекты (согласно Постановлению Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома).

13. Срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и орган, уполномоченный на его выдачу

Срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – не позднее IV квартала 2011 г.

Уполномоченный орган на выдачу разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор).

14. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приеме многоквартирного дома

- Управление строительства, реконструкции и землепользования Префектуры ЮЗАО,
- Уирана района Южное Бутово,
- Эксплуатирующая организация,
- Территориальный орган Госсанэпиднадзора,
- ОГПП Управления по ЮЗАО ГУ МЧС России по городу Москве.
- Комитет государственного строительного надзора г. Москвы,