

# ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

## ОАО «Нижегородкапстрой»

Строительство жилого дома № 11 (по генплану), расположенного по адресу:  
Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, квартал в  
границах улиц Ванеева, Генерала Штеменко, бульвара 60 лет Октября.

### 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

#### 1.1. Наименование, местонахождение, режим работы юридического лица.

Открытое акционерное общество «Нижегородкапстрой».

Расчетный счет: р/с: 40702810600100000002

в Нижегородском филиале КБ "НС Банк" ЗАО, г. Нижний Новгород

Юридический адрес: 603000, г. Н.Новгород, пл. М.Горького, д. 4/2

Почтовый адрес: 603136, г. Н.Новгород, бульвар 60 лет Октября дом 25 корпус 1

Тел/факс: (831) 220-51-11, 220-00-33, 220-00-26

Режим работы: понедельник – пятница с 8-30 до 17-30

#### 1.2. Регистрация.

- Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 52 № 002150360 выдано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Нижегородскому району г. Нижнего Новгорода 14.11.2005 г.

- ОГРН 1055238182317; ИНН 5260159835 / КПП 526001001

- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе серии 52 № 002117582 от 14.11.2005 г.

#### 1.3. Учредители.

- ООО «Росстрой-НН» – 74,9 % голосов.

- ЗАО «Визель» – 25,1 % голосов.

#### 1.4. Ранее действующие проекты.

Строительство двух жилых многоквартирных домов для расселения ветхого фонда в г. Кстово Нижегородской области пер. Первостроителей дом № 3, дом № 4 по программе «Доступное и комфортное жилье - гражданам России». Срок ввода объектов недвижимости в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактический срок ввода в эксплуатацию совпадают – май-июнь 2007 г.

Строительство 18 (восемнадцати) многоквартирных домов для молодых специалистов, работающих в учреждениях образования и здравоохранения в следующих районах Нижегородской области: Вадский район (с.Вад, ул.Солнечная, д.38); Шатковский район (р.п.Шатки, ул.Солнечная, д.д.43,45); Первомайский район (г.Первомайск, пер. 1-ый Клубный, д.д.12а,14а); Лукояновский район (г.Лукояново, ул.Российская, д.д.11,13); Б.Болдинский район (с Б.Болдино, м-н. Восточный, д.14-б, ул.Восточная, д.64); Лысковский район (г.Лысково, ул.Лядова, д.д.67,77); Спасский район (ул.Северная, д.д.34,31); Воротынский район (р.п. Воротынец, ул.Ширгина, д.20, с.Семьяны, ул.Школьная, д.8, с.Каменка, ул.Заводская, д.45); Б-Мурашкинский район (р.п.Б.Мурашкино, д.37, д.31). Срок ввода объектов недвижимости в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактический срок ввода в эксплуатацию совпадают – декабрь 2006 г.

Строительство второй очереди застройки микрорайона "Печерская гряда" - жилого дома № 4 с конторскими помещениями и жилого дома №4 корп. 1 по ул. Богдановича в Нижегородском районе. Срок ввода объектов недвижимости в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией — I квартал 2010 года, фактический срок ввода в эксплуатацию – июнь 2010 года.

Строительство многоквартирных 10-ти этажных жилых д.д. 6, 7 по пер. Первостроителей в г. Кстово Нижегородской области. Срок ввода объектов недвижимости в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией — IV квартал 2008 года и II квартал 2009 года, фактический срок ввода в эксплуатацию – декабрь 2008 года.

Строительство многоквартирных 10-ти этажных жилых д.д. 6, 7 по пер. Первостроителей в г. Кстово Нижегородской области. Срок ввода объектов недвижимости в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией — IV квартал 2008 года и II квартал 2009 года, фактический срок ввода в эксплуатацию – декабрь 2008 года.

Строительство многоквартирных 18-ти этажных жилых домов 2,3 на территории в границах ул. Ванеева, Генерала Штеменко, бульвара 60-летия Октября в Советском районе г. Н.Новгорода. Срок ввода объектов недвижимости

в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией — IV квартал 2013 года, фактический срок ввода в эксплуатацию – IV квартал 2013 года

### **1.5. Информация о финансовом результате по состоянию на 30 сентября 2013 года, размере кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.**

Финансовый результат по состоянию на 30 сентября 2013 года: убыток 265 664 тысяч рублей.

Размеры кредиторской задолженности ОАО «Нижегородкапстрой»: 7 681 086 тысяч рублей, в том числе кредиты и займы — 2 106 052 тысяч рублей.

Размеры дебиторской задолженности – 674 019 тысяч рублей.

## **2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА.**

### **2.1. Цель проекта.**

Строительство 18-ти этажного жилого дома № 11 (по генплану), расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, квартал в границах улиц Ванеева, Генерала Штеменко, бульвара 60 лет Октября.

### **2.2. Этапы и сроки реализации проекта.**

Начало строительства – IV квартал 2013 г.

Предполагаемый срок окончания строительства – II квартал 2015 г.

### **2.3. Результаты государственной экспертизы проектной документации.**

Положительное заключение негосударственной экспертизы № 2-1-1-0708-13 объект капитального строительства «Застройка территории 4-я очередь. По адресу: город Нижний Новгород, в границах ул. Ванеева, Генерала Штеменко, бульвар 60 лет Октября в Советском районе, дома № 10,11,14», выданное Национальным объединением организаций экспертизы в строительстве «Московская негосударственная экспертиза строительных проектов» (ООО «Мосэксперт») 19.11.2013 г.

### **2.4. Разрешение на строительство.**

Разрешение на строительство № RU 52303000-27/1467р выдано 25.12.2013г. Главой администрации города Нижнего Новгорода. Срок действия разрешения на строительство до 01 апреля 2015 года.

## **2.5. Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию.**

Администрация города Нижнего Новгорода.

## **2.6. Права застройщика на земельный участок.**

Земельный участок находится в государственной собственности. Договор аренды земельного участка № 18-159 к от 12 января 2007 г., зарегистрирован в Управлении Федеральной регистрационной службы по Нижегородской области 23.03.2007г., номер регистрации 52-52-01/013/2007-48. Договор заключён до 25 декабря 2011 г., продлен до 31 декабря 2013г. дополнительным соглашением от 20 декабря 2011г. с номером регистрации 52-52-01/033/2012-045 к договору аренды земельного участка №18-159 от 12.01.2007.

## **2.7. Местоположение и площадь земельного участка, элементы благоустройства.**

Местоположение: г. Нижний Новгород, Советский район, квартал в границах улиц Ванеева, Генерала Штеменко, бульвара 60-лет Октября.

Площадь земельного участка – 95 000,00 кв.м.

Кадастровый номер – № 52:18:07 02 56:0036

Участок свободен от застройки и представляет собой густо озелененную территорию.

К проектируемым домам предусмотрен подъезд со стороны существующей улицы местного значения - бульвара 60-летия Октября.

Для хранения автомобилей на территории участка предусмотрены открытые стоянки и закрытые подземные паркинги для хранения автомобилей жителей и работников встроенных помещений соцкультбыта.

Пешеходные связи обеспечиваются системой тротуаров и пешеходных дорожек.

Покрытие проездов, тротуаров — асфальтобетонное.

На внутривортовой территории запроектированы площадки отдыха, детские комплексные площадки, спортивные площадки и хозяйственные площадки. Потребность в площадках в полном объеме будет реализована в перспективе за счет благоустройства прилегающей к проектируемой застройке с северной стороны рекреационной территории (овраг).

Для обеспечения доступности к рекреационной зоне предусматривается пешеходный бульвар (реализуемый поэтапно с жилым домом №3, домами №4А,4Б, школой №7).

Свободная от застройки и площадок территория участка (дополнительно к частично сохраняемому озеленению) озеленяется деревьями и кустарниками, засеивается газонными травами.

## **2.8. Техническо-экономические показатели.**

### Жилой дом № 11 с помещениями общественного назначения

Площадь застройки – 659,21 м<sup>2</sup>

Общая площадь здания 8835,51 м<sup>2</sup>

Количество этажей – 18 + тех.чердак + техподполье

Количество квартир – 102

1-комнатных – 4 квартиры площадью 34,80 кв.м.

1-комнатных – 30 квартир площадью 34,80 кв.м.

2-комнатных – 4 квартиры площадью 56,2 кв.м.

2-комнатных – 30 квартир площадью 57,2 кв.м.

3-комнатных – 4 квартиры площадью 70,4 кв.м.

3-комнатных – 30 квартир площадью 76,5 кв.м.

Общая площадь квартир 5 877,6 м<sup>2</sup>

Общая площадь конторских помещений всего 282,80 м<sup>2</sup>

Офис 1 площадью 54,93 м<sup>2</sup>

Офис 2 площадью 83,2 м<sup>2</sup>

Офис 3 площадью 83,0 м<sup>2</sup>

Офис 4 площадью 58,65 м<sup>2</sup>

Здание – односекционный корпус в плане 24,8x23,2 м, высотой около 60 м от планировочной отметки земли. Здание состоит из сборных ж/б элементов Кстовского завода ЖБИ ЗАО «ДСК-НН», объединенных номенклатурой изделий, получивших название серии И-155Н.

За отм. 0,000 принят уровень перекрытия 1-го этажа, что соответствует абсолютной отметке 132,40 м. Подъем на 2-18 этажи осуществляется тремя лифтами: двумя грузопассажирскими и одним пассажирским (грузоподъемностью 630кг и 400кг).

Фундаменты - монолитные железобетонные плитные ростверки толщиной 1000 мм из бетона класса В25, W 6, F75 на свайном основании. Армирование производится арматурой класса А500С.

Сваи - железобетонные, выпускаемых 350х350мм из бетона класса В25, длиной 28м.

Конструктивная схема здания - перекрёстно-стеновая (жесткая) – с несущими внутренними продольными и поперечными стенами.

Перекрытия - плоские железобетонные размером на комнату (пролет 3, 3,3 и 4,2м) толщиной 140мм. Из бетона класса В 25 F50.

Внутренние стены - однослойные железобетонные панели, высотой на этаж, толщиной 200мм выполнен из тяжелого мелкозернистого бетона класса по прочности на сжатие В40.

Наружные стены - Несущие трехслойные железобетонные панели высотой на этаж марки 4СНТ. Наружный слой толщиной 70мм выполнен из мелкозернистого тяжелого бетона класса по прочности на сжатие В25, марка по морозостойкости F150, марка по водонепроницаемости W4. Средний слой толщиной 170 мм выполнен из минераловатных плит «Бетон Элемент Баттс» плотностью 125 кг/м<sup>3</sup>, с расчетной теплопроводностью 0,037Вт/м<sup>0</sup>С.

Отделка фасадов наружная - окраска в построечных условиях, в том числе цокольные панели, в соответствии с колористическим паспортом.

Лестничные марши сборные железобетонные Z-образные выполнены из бетона по прочности В25.

Шахты лифтов - сборные железобетонные объемные элементы с толщиной стенки 120мм, на высоту этажа, выполненные из бетона класса по прочности на сжатие В25.

Кровля - рулонная из двух слоев полимерно-битумных наплавливаемых материалов типа «Бистэлон В» и «Бистэлон Н».

Чердак – теплый, плиты покрытия марки 4ПЧ и лотковые плиты марки 4ПЧЛ железобетонные трехслойные толщиной 350мм.

Окна, балконные двери – пластиковые с двойным стеклопакетами.

Жилой дом обеспечивается сетями: теплоснабжения, водопровода, канализации, электроснабжения, наружного освещения, телефонизации, радиофикации, телевидения, пожарной сигнализации.

#### Теплоснабжение.

Источник теплоснабжения – котельная Кардиологического центра.

Система теплоснабжения – закрытая, двухтрубная.

Приборы отопления – конвекторы малой и средней глубины ОАО «Калибровский завод», Для отопления электрощитовых, помещения СС и машинного помещения лифтов предусматривается установка электроконвекторов. В мусорокамерах – регистры из гладких труб.

Трубопроводы для отопления приняты по ГОСТ 10705-80\*, группы В, термообработанные, из стали 10 и по ГОСТ 3262-75\* из стали 10 оцинкованные для системы ГВС.

Запроектировано 2 системы отопления. Система отопления 1 отапливает жилую часть, система отопления 2 – нежилые помещения 1 этажа.

Вентиляция – предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция с естественным и, частично механическим побуждением. В жилой части проектом предусматривается вентиляция с естественным побуждением.

Вытяжка воздуха из жилых помещений осуществляется через вытяжные каналы кухонь и санузлов

Предусмотрены системы приточно-вытяжной противодымной вентиляции с механическим побуждением.

#### Водоснабжение.

Схема объединенного хозяйственно-питьевого, противопожарного водоснабжения здания принята объединенная, однозонная, с нижней разводкой с установкой ПК Ду50. Сеть закольцована по магистралям и стоякам. Хозяйственно-питьевое водоснабжение нежилых помещений на первом этаже предусматривается отдельным трубопроводом с установкой счетчиков у потребителей.

На вводе в здание предусматривается водомерный узел для жилого дома, оборудованный комбинированным счетчиком КВМ-50 с импульсным выходом и с установкой затвора с электроприводом на обводной линии, а также водомерный

узел для офисных помещений, оборудованный счетчиком СХВ-15Д и водомерный узел на ответвлении подачи воды в теплопункт (для приготовления горячей воды).

Для обеспечения необходимых напоров и расходов на хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды здания в техподполье запроектирована насосная станция хозяйственно-питьевого противопожарного водоснабжения.

Горячее водоснабжение жилого дома предусмотрено от ИТП, размещенного в техподполье.

Внутренняя сеть водопровода проектируется из стальных водогазопроводных оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75.

#### Канализационная система.

Водоотведение от жилого дома выполнено во внутримплощадочную сеть бытовой канализации от дома №11 Ø200мм с последующим выпуском в городскую сеть канализации Ø600мм, проходящую по ул. Героя Быкова.

Внутренние сети выполняются из полипропиленовых труб, в подвальной части чугунные.

Наружные сети проектируются из труб и НПВХ.

Отвод дождевых и талых вод с кровли жилого дома осуществляется внутренними водостоками из стальных труб в наружную сеть дождевой канализации.

#### Электроснабжение.

По степени обеспечения надежности электроснабжения жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения относится ко II категории. В здании на первом этаже предусмотрены электрощитовые помещения для размещения одного ВРУ-8504МУ для жилой части, одного ВРУ-8504 – для нежилых помещений первого этажа.

Электроснабжение квартир жилого дома осуществляется от устройства этажного распределительного УЭР.

Для потребителей квартир предусмотрены квартирные распределительные ящики, на которых смонтированы аппараты защиты внутриквартирной сети.

Внутренние электросети – провода и кабели с медными жилами, с изоляцией, не поддерживающей горение, в основном кабели ВВГ нг-LS. Для потребителей 1-й категории предусмотрены кабели ВВГнг-FR LS, соответствующих сечений.

Для повышения уровня электробезопасности используются УЗО, разделительные трансформаторы 220/36В, уравнивание потенциалов (основная и дополнительная системы), молниезащита – по III уровню защиты, а также зануления (система заземления TN-C-S) электроустановок.

электроэнергии счетчиками, установленными в этажных щитках.

Телефонизация: Строительство телефонной канализации выполняется с установкой колодцев типа ККС-3, число каналов от 2-х до 4-х. Канализация выполняется из асбестоцементных труб. Телефонизация жилого дома № 11 выполняется от телефонной станции, размещенной в доме №1 .

Радиофикация: с установкой в квартирах радиоприемников УКВ-ФМ диапазона.

Телевидение: Сеть в составе распределительной и абонентской сетей от проектируемого антенного усиления в чердачном помещении (предусмотрен разделом наружных сетей) с верхней разводкой полустояками, обеспечивающая прием и распределение не менее 50-ти аналоговых телевизионных программ в полосе частот 47-862 МГц и организацию обратного канала. С абонентских ответвителей в слаботочных отсеках этажных распределительных коаксиальных кабелей в отсеках этажных шкафов и трубах стояка, абонентского коаксиального кабеля до квартир (по заявкам жильцов) и до нежилых помещений в горизонтальных каналах кабелепровода.

## **2.9. Функциональное назначение нежилых помещений.**

На первом этаже расположены помещения общественного назначения общей площадью 282,8 м<sup>2</sup>, электрощитовые, мусорокамеры и помещение для консьержей.

**2.10. Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и передаче объектов долевого строительства:**

Состав общего имущества определен проектом в виде внутренних инженерных коммуникаций, помещений общего пользования.

Для обеспечения необходимых напоров и расходов на хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды здания в техподполье запроектирована насосная станция хозяйственно-питьевого противопожарного водоснабжения. Здание имеет верхний технический этаж, где размещаются машинное помещение лифтов, венткамеры для подпора воздуха. Вентустановка дымоудаления из межквартирных холлов расположена непосредственно на верхнем оголовке вентиляционного канала на кровле

### **2.11. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося объекта.**

**II квартал 2015 года**

### **2.12. Перечень органов государственных органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке возводимых многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.**

Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию - Администрация г.Н.Новгорода.

1. Инспекция ГСН Нижегородской области.
2. ГУ «Роспотребнадзор» по Нижегородской области.
3. ГУ МЧС РФ по Нижегородской области.
4. ГУ «Госпожнадзора» по Нижегородской области.
5. Организации, выдавшие ТУ на инженерные сети.

### **2.13. Планируемая стоимость строительства.**

237 144 600 (Двести тридцать семь миллионов сто сорок четыре тысячи шестьсот) рублей.

### **2.14. Способ обеспечения обязательств застройщика по договору.**

Залог в порядке, предусмотренном ст.ст. 13-15 ФЗ от 30.12.04 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

### **2.15. О рисках.**

Риски, связанные с резким изменением на рынке недвижимости, связанные с ухудшением общей экономической ситуации (удорожание стоимости сырья, девальвация национальной валюты, повышение банковской процентной ставки).

Производственные риски.

### **2.15. Организация, осуществляющая основные строительные-монтажные и иные работы.**

ОАО «Нижегородкапстрой» - заказчик-застройщик.

ЗАО «ДСК-НН» - генподрядная организация.

### **2.16. Иные договора и сделки.**

Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров – отсутствуют.

**Генеральный директор**

**ОАО «Нижегородкапстрой»**

**А.Г. Дербин**

25 декабря 2013 г.