



УТВЕРЖДАЮ:  
Генеральный директор  
ООО «Новосибирск СтройМастер»

В.К. Коновалова  
«26» декабря 2016 года



### ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

На объект многоквартирный жилой дом № 1 (по генплану) с помещениями общественного назначения – I этап строительства многоквартирных жилых домов с помещениями общественного назначения, автостоянками и трансформаторной подстанцией, расположенный по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, Заельцовский район, ул. Вавилова, 7 (в редакции от 26.12.2016)

#### Информация о Застройщике

|  |   |
|--|---|
| Фирменное наименование застройщика                 | Общество с ограниченной ответственностью «Новосибирск СтройМастер»  |
| Местонахождение                                    |   |
| Юридический адрес:                                 | 630049, Новосибирская область, г.Новосибирск, ул.Галушцака, 4   |
| Почтовый адрес:                                    | 630049, Новосибирская область, г.Новосибирск, ул.Галушцака, 4   |
| Режим работы                                       | С 9.00 до 18.00; выходные дни – воскресенье   |
| Сведения о государственной регистрации застройщика | Дата регистрации: 20.11.1998. Свидетельство Новосибирской Городской Регистрационной палаты серия 54 РП № 0016023 (регистрационный номер 18012) выдано 23.11.1998.   |
|  | Свидетельство Министерства РФ по налогам и сборам О внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года серия 54 № 001572375 выдано ИМНС по Заельцовскому р-ну г.Новосибирска 26.09.2002 г. ОГРН 1025403192770  |
| Учредители   | Общество с ограниченной ответственностью «Спектр» (50 % уставного капитала);<br>Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Новосибирск СтройМастер» (50 % уставного капитала)  |
| Реализованные проекты строительства                | Застройщик строительства:<br>17-этажный жилой дом со встроенными офисами и магазином по ул.Свободы (строительный адрес, ул.Галушцака,3 – почтовый адрес) в Заельцовском районе г.Новосибирска. Постановление Мэрии г.Новосибирска Об утверждении акта приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 02.04.2003 № 721.<br>16-17-этажный жилой дом с помещениями общественного назначения и отдельно стоящей трансформаторной подстанцией по ул.Дуси Ковальчук в Заельцовском районе г.Новосибирска (почтовый адрес: ул.Дуси Ковальчук, 252). Постановление Мэрии г.Новосибирска Об утверждении акта приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 30.06.2004 г. № 707.<br>17-этажный жилой дом с помещениями общественного назначения по ул.Дуси Ковальчук, 260/2 (почтовый адрес) в Заельцовском районе г.Новосибирска. Постановление Мэрии г.Новосибирска Об утверждении акта приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 29.06.2005 г. № 739.<br>Общественное здание с административными помещениями, встроенными магазинами и кафе (Торговый центр «Фараон») в Заельцовском районе г.Новосибирска по ул.Галушцака,1а. Разрешение мэрии г.Новосибирска на ввод объекта в эксплуатацию № 50 от 30.12.2005 г. |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | Многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения (1-я очередь строительства) офисно-торговая часть в осях 1-8 Д-К и 1-11 К-Р в Заельцовском районе г.Новосибирска по ул.Галуцака,4 (почтовый адрес). Разрешение мэрии г.Новосибирска на ввод объекта в эксплуатацию № Ru 54303000-92 от 28.03.2007 г.   |
|  |  | 19-этажный жилой дом с помещениями общественного назначения (2-я очередь строительства) в Заельцовском районе г.Новосибирска по ул.Галуцака,4 (почтовый адрес). Разрешение мэрии г.Новосибирска на ввод объекта в эксплуатацию № Ru 54303000-311 от 28.09.2007 г.  |
|  |  | 19-этажный жилой дом с помещениями административного и общественного назначения по ул.Галуцака, 2 (почтовый адрес). Разрешение мэрии г.Новосибирска на ввод объекта в эксплуатацию № Ru 54303000-202 от 30.06.2008 г.  |
|  |  | 19-этажный многоквартирный дом с помещениями общественного назначения (№ 1 по генплану), трансформаторная подстанция – первый этап строительства многоквартирных домов с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой и трансформаторной подстанции, расположенные по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, Заельцовский район, ул.Вавилова, 3 (жилой дом), ул.Вавилова, (3) (трансформаторная подстанция). Разрешение мэрии г.Новосибирска на ввод объекта в эксплуатацию № Ru 54303000-259 от 19.09.2011         |
|  |  | Блок-секции № 8, 9 – первый этап первой очереди строительства многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения, расположенные по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, Заельцовский район, ул.Дуси Ковальчук, 238 стр. Разрешение мэрии г.Новосибирска на ввод объекта в эксплуатацию № Ru 54303000-292 от 28.10.2011   |
|  |  | Блок-секции № 6, 7 многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения – 2 этап строительства многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения, подземной многоуровневой автостоянки, трансформаторной подстанции, распределительного пункта со встроенной трансформаторной подстанцией, расположенного по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, Заельцовский район, ул.Дуси Ковальчук, 238 стр. Разрешение мэрии г.Новосибирска на ввод объекта в эксплуатацию № Ru 54303000-127 от 26.07.2013 |
|  |  | Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения (№ 2 по генплану) – II этап строительства двух многоквартирных домов с помещениями общественного назначения, подземной автостоянки, многоквартирного дома с помещениями общественного назначения с пристроенной механизированной автостоянкой, расположенный по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, Заельцовский район, ул.Плановая, 50 стр. Разрешение мэрии г.Новосибирска на ввод объекта в эксплуатацию № Ru 54303000-285 от 20.12.2013                     |
|  |  | Блок-секции № 5 многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения – 3 этап строительства многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения, подземной многоуровневой автостоянки, трансформаторной подстанции, распределительного пункта со встроенной трансформаторной подстанцией, расположенного по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, Заельцовский район, ул.Дуси Ковальчук, 238 стр. Разрешение мэрии г.Новосибирска на ввод объекта в эксплуатацию № Ru 54303000-67 от 20.03.2014.    |
|  |  | Подземная автостоянка № 3 (по генплану) – III этап строительства двух многоквартирных домов с помещениями общественного назначения, подземной автостоянки, многоквартирного дома с помещениями общественного назначения с пристроенной механизированной автостоянкой, расположенная по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, Заельцовский район, ул.Плановая, 50 стр. (почтовый адрес ул.Плановая, 50/1). Разрешение мэрии г.Новосибирска на ввод объекта в эксплуатацию № Ru 54303000-83 от 09.04.2014.                           |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
|                                    | Механизированная автостоянка № 4 (по генплану) – IV этап строительства многоквартирных домов с помещениями общественного назначения, подземной автостоянки, механизированной автостоянки, расположенная по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, Заельцовский район, ул.Вавилова, 1 стр. (почтовый адрес ул.Вавилова 1б). Разрешение мэрии г.Новосибирска на ввод объекта в эксплуатацию № Ru 54-303000-142-2015 от 22.05.2015.                                   |
|                                    | Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения № 5 (по генплану) – V этап строительства многоквартирных домов с помещениями общественного назначения, подземной автостоянки, механизированной автостоянки, расположенный по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, Заельцовский район, ул.Вавилова, 1 стр. (почтовый адрес ул.Вавилова 1). Разрешение мэрии г.Новосибирска на ввод объекта в эксплуатацию № Ru 54-303000-141-2015 от 22.05.2015. |
| Лицензии                           | Лицензирование строительства зданий и сооружений прекращено с 01.01.2010.   |
| Финансовый результат текущего года | По состоянию на 30.09.2016 финансовый результат 82 тыс. руб.  |
| Размер кредиторской задолженности, | По состоянию на 30.09.2016 размер кредиторской задолженности 204 075 тыс. руб., в том числе, размер собственных средств 202 459 руб.  |
| Размер дебиторской задолженности   | По состоянию на 30.09.2016 размер дебиторской задолженности 78 737 тыс. руб.  |

### Информация о проекте строительства

|  |   |
|--|---|
| Наименование объекта/цель проекта строительства              | <b>Многоквартирный жилой дом № 1 (по генплану) с помещениями общественного назначения - I этап строительства многоквартирных жилых домов с помещениями общественного назначения, автостоянками и трансформаторной подстанцией, расположенный по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, Заельцовский район, ул. Вавилова, 7.</b><br><b>Коммерческое наименование объекта: Жилой комплекс «Тимирязевский» (ЖК «Тимирязевский»)</b>   |
| Результаты государственной экспертизы проектной документации | Положительное заключение экспертизы проектной документации Общества с ограниченной ответственностью «Верхне-Волжский Институт Строительной экспертизы и Консалитинга»: № 76-1-4-0243-15 от 28.08.2015.  |
| Сроки строительства:   | Начало строительства: IV квартал 2015 года<br>Окончание строительства: IV квартал 2017 года   |
| Разрешение на строительство                                  | Разрешение на строительство № 54-Ru 54303000-393-2015 от 21.12.2015.  |
| Права на земельный участок                                   | Застройщик на земельных участках общей площадью 6875,0 кв.м. в соответствии с генпланом будет осуществлять строительство двух многоквартирных домов с помещениями общественного назначения, автостоянками и трансформаторной подстанцией:<br>На земельном участке площадью 937 кв.м, расположенном по адресу (местоположению): Новосибирская область, город Новосибирск, ул.Вавилова, 7 с кадастровым номером: <b>54:35:032640:29</b> осуществляется строительство многоквартирного жилого дома № 1 (по генплану) с помещениями общественного назначения — I этап строительства многоквартирных жилых домов с помещениями общественного назначения, автостоянками и трансформаторной подстанции. Собственник земельного участка ООО «Новосибирск СтройМастер». Свидетельство о государственной регистрации права серия АЖ 248786 выдано 09.10.2015г. Запись регистрации № 54-54/001-54/001/863/2015-923/1 от 10.09.2015г. |

|  |                                      |  |
|--|--------------------------------------|--|
|  |                                      | <p>На земельном участке площадью 892 кв.м, расположенном по адресу (местоположению): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, ориентир жилой дом, почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, город Новосибирск, ул.2-я Союза Молодежи, д.25 с кадастровым номером: 54:35:032640:32 будет осуществляться строительство трансформаторной подстанции;</p> <p>На земельном участке площадью 2577 кв.м, расположенном по адресу (местоположению): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, ориентир жилой дом, почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, город Новосибирск, ул.2-я Союза Молодежи, д.25а с кадастровым номером: 54:35:032640:28 будет осуществляться строительство подземной автостоянки;</p> <p>На земельном участке площадью 2469 кв.м, расположенном по адресу (местоположению): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, ориентир жилой дом, почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, город Новосибирск, ул.2-я Союза Молодежи, д.23а с кадастровым номером: 54:35:032640:27 будет осуществляться строительство многоквартирного жилого дома № 2 (по генплану) с помещениями общественного назначения.</p>  |
|  | Местоположение объекта строительства | Новосибирская область, г.Новосибирск, Заельцовский район, улица Вавилова, 7.   |
|  | Описание объекта строительства       | <p>Жилой дом односекционный, 21-этажный с техническим этажом и подвалом, прямоугольной формы в плане размерами в осях 27,0х18,22м. Конструктивная система здания – унифицированная сборно-монолитная безригельная каркасная система «КБК». Жилых этажей 18, начиная с отм. +3,900.</p> <p>На 1 этаже здания расположены помещения общественного назначения (офисы, аптека) общей площадью 360,54 кв.м; двойной тамбур входа в жилую часть здания, лифтовый холл, вход/выход на незадымляемую лестничную клетку, помещение уборочного инвентаря и мусорокамера, помещение ТСЖ с диспетчерским пунктом, электрощитовая, относящиеся к местам общего пользования дома.</p> <p>На 2-19 этажах располагаются жилые квартиры. Общее количество квартир - 126 шт., из них: 1-комнатных - 57; 2-комнатных - 33; 3-комнатных - 18; студий – 18. Над жилыми помещениями на отм.+57,900 располагается теплый технический этаж.</p> <p>Вход в жилую часть дома организован с территории двора через входную группу, по ступеням крыльца с навесом и по пандусу с уклоном 5% для представителей маломобильных групп населения. Предусмотрены два лифта грузоподъемностью 400 и 630кг. Лифт грузоподъемностью 630 кг с размером кабины 2200х1180х2100(н) пригоден для транспортирования больных на носилках, доступен для инвалидов и для перевозки пожарных подразделений. Машинное помещение лифтов верхнее, располагается выше уровня технического этажа.</p> <p>Жилой дом оснащен мусоропроводом. Мусоросборная камера имеет самостоятельный вход, изолированный от входа в здание. Пол мусоросборной камеры выше отметки примыкающего тротуара. Свод мусоропровода и мусорокамера оснащены спринклерными устройствами. Примыкание стволов мусорокамер к стенам жилых комнат в проекте исключено.</p> <p>На отм. -3.700 в подвале жилого дома предусмотрено размещение ИТП, узла ввода водопровода с пожарными насосами, технических помещений, кладовой уборочного инвентаря, санузлов, технических коридоров для размещения инженерных коммуникаций. Технический подвал имеет два обособленных выхода.</p> <p>За относительную отметку 0,000 принят уровень чистого пола 1-го этажа, что соответствует абсолютной отметке +138,70. Высота помещений 1 этажа 3,66м; с 2 по 19 этажей — 2,76м. Высота помещений подвала 3,46м, тех.этажа — 1,98м. Высота здания 61,81м; высота здания от пожарного проезда до низа открывающегося проема</p> |

|  |  |   |        |
|--|--|---|--------|
|  | <p>верхнего этажа 55,95м.</p> <p><b>Наружные самонесущие стены</b> двухслойные: наружная верста - лицевой кирпич керамический 120мм по ГОСТ 530-2012;<br/>Утеплитель – монолитный полистиролбетон 420мм плотностью 300 кг/м3 в съемной опалубке из стекломатных листов 10мм,<br/>Чистовое покрытие из ГВЛ 10мм.<br/>Общая толщина наружной стены составляет 550мм.</p> <p><b>Перегородки</b><br/><u>межквартирные:</u><br/>- из блоков ячеистого бетона марки D600 толщиной 300мм,<br/>- из кирпича толщиной 250мм;<br/><u>между санузлом и комнатой одной квартиры:</u><br/>- кирпичные толщиной 120мм;<br/><u>между помещениями квартиры и коридорами:</u><br/>- кирпичные толщиной 250мм;<br/><u>межкомнатные:</u><br/>- поэлементной сборки из гипсокартонных листов на металлическом каркасе по системе КНАУФ с заполнением минераловатными плитами; толщина перегородок 100мм.</p> <p><b>Кровля</b> плоская неэксплуатируемая.<br/><b>Фундаменты</b> – монолитная железобетонная плита.<br/><b>Колонны</b> – сборные железобетонные 400х400 мм двухэтажной разрезки, R120.<br/><b>Панели перекрытия</b> – надколонные, межколонные и средние сборные железобетонные, толщиной 160 мм, R120.<br/><b>Связи</b> - сборные железобетонные сечением 200х250мм, R120.<br/><b>Лестничные марши</b> сборные железобетонные, R60.</p> |   |        |
| Элементы благоустройства   | <p>Проектом предусмотрена комплексная система благоустройства двух многоквартирных домов с автостоянками и трансформаторной подстанцией, включающая:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Асфальтирование проездов, тротуаров;</li> <li>– Озеленение территории.</li> </ul> <p>Придомовая территория включает в себя площадки для хозяйственных целей, площадки для игр детей и отдыха взрослых, для занятий физкультурой</p>  |   |        |
| Сведения о количестве в составе строящегося объекта самостоятельных частей | Площадь территории в границах отвода   | 6875,0 м <sup>2</sup>   |        |
|  | Площадь застройки объекта № 1 по генплану  | 622,22 м <sup>2</sup>   |        |
|  | <b>Жилая часть здания:</b>   |   |        |
|  | Общая площадь квартир (с учетом площади балконов с применением коэффициента 0,3)   | 5 219,22 м <sup>2</sup>   |        |
|  | Общая площадь квартир (без учета площади балконов)   | 5 063,22 м <sup>2</sup>   |        |
|  | Жилая площадь квартир  | 2 881,11 м <sup>2</sup>   |        |
|  | Количество квартир, в том числе:   | 126 шт.   |        |
|  | <b>Квартир-студий</b>  | 18 шт.  |        |
|  | <i>Площадь квартир указана без учета площади балконов</i>  | <i>Площадь квартир указана с учетом площади балконов с применением коэффициента 0,3</i> |        |
|  | Площадью 23,23 кв.м.   | Площадью 24,34 кв.м.  | 12 шт. |
|  | Площадью 31,91 кв.м.   | Площадью 33,02 кв.м.  | 6 шт.  |
|  | <b>1-комнатных квартир</b>   | <b>57 шт.</b>   |        |
|  | <i>Площадь квартир указана без учета площади балконов</i>  | <i>Площадь квартир указана с учетом площади балконов с применением коэффициента 0,3</i> |        |

|  |   |   |        |
|--|---|---|--------|
|  | Площадью 36,83 кв.м.  | Площадью 37,94 кв.м.  | 18 шт. |
|  | Площадью 28,18 кв.м.  | Площадью 29,62 кв.м.  | 18 шт. |
|  | Площадью 30,57 кв.м.  | Площадью 31,45 кв.м.  | 18 шт. |
|  | Площадью 30,99 кв.м.  | Площадью 32,47 кв.м.  | 3 шт.  |
|  | <b>2-комнатных квартир</b>  | <b>33 шт.</b>   |        |
|  | <i>Площадь квартир указана без учета площади балконов</i>   | <i>Площадь квартир указана с учетом площади балконов с применением коэффициента 0,3</i> |        |
|  | Площадью 43,01кв.м.   | Площадью 43,89кв.м.   | 18 шт. |
|  | Площадью 60,70кв.м.   | Площадью 61,58кв.м.   | 9 шт.  |
|  | Площадью 52,31кв.м.   | Площадью 53,19кв.м.   | 6 шт.  |
|  | <b>3-комнатных квартир</b>  | <b>18 шт.</b>   |        |
|  | <i>Площадь квартир указана без учета площади балконов</i>   | <i>Площадь квартир указана с учетом площади балконов с применением коэффициента 0,3</i> |        |
|  | Площадью 58,70кв.м.   | Площадью 61,06кв.м.   | 15 шт. |
|  | Площадью 88,25кв.м.   | Площадью 90,05кв.м.   | 3 шт.  |
|  | <b>Общая площадь помещений общего пользования жилой части дома</b>  | <b>2067,86 м<sup>2</sup></b>  |        |
|  | <b>Нежилая часть здания</b>   |   |        |
|  | <b>Общая площадь помещений общественного назначения на 1 этаже</b>  | <b>360,54 м<sup>2</sup></b>   |        |
|  | Количество помещений общественного назначения, в т.ч.:  | <b>4 шт.</b>  |        |
|  | Офис 1  | <b>64,20 м<sup>2</sup></b>  |        |
|  | Офис 2  | <b>110,61 м<sup>2</sup></b>   |        |
|  | Офис 3  | <b>121,08 м<sup>2</sup></b>   |        |
|  | Аптека  | <b>64,65 м<sup>2</sup></b>  |        |
| Технические характеристики квартир и помещений общественного назначения            | Помещения общественного назначения и квартиры передаются без чистовой отделки (под самоотделку). Квартиры разнообразной планировочной структуры – 1, 2, 3-х комнатные, квартиры-студии. Планировки выполнены с учетом эргономики. Во всех квартирах устанавливаются пластиковые окна. Высота жилых этажей - 3,0м, высота помещений 2,76м. Высота помещений общественного назначения 3,66м.  |   |        |
| Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества | Помещения общественного назначения — офисы и аптека.  |   |        |
| Состав общего имущества в доме   | ИТП, узел ввода водопровода, электрощитовая, технические коридоры, тамбуры входов, входная группа, мусорокамера и оборудование, помещение ТСЖ, коридоры межквартирные, лестничные клетки, переходные балконы незадымляемой лестничной клетки, помещения уборочного инвентаря, лифтовые холлы, лифтовые шахты, помещения учета, вентиляционные шахты, кровля, машинные помещения лифта, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, ограждающие и несущие конструкции (фундамент, колонны, диафрагмы и иные несущие конструкции), ограждающие ненесущие конструкции (окна и двери общего пользования, перила, парапет и иные ограждающие ненесущие конструкции). Внутридомовые инженерные системы водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, система отопления, система электроснабжения, автоматизации и иного оборудования расположенного на этих сетях. Внешние границы сетей теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, система отопления, система |   |        |

|   |  |
|---|--|
|   | электроснабжения, автоматизации и иного оборудования расположенного на этих сетях.   |
| Информация о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию   | 4 квартал 2017 года  |
| Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке объекта | Инспекция государственного строительного надзора Новосибирской области;<br>Мэрия г.Новосибирска;<br>Управление архитектурно-строительной инспекции Мэрии г.Новосибирска;<br>СУ Ростехнадзора;<br>Организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения;<br>Организация, осуществляющий технический учет объектов градостроительной деятельности. |
| Информация о возможных финансовых и прочих рисках и мерах по добровольному страхованию таких рисков                                       | Риски стагнации на рынке жилья.<br>Добровольное страхование рисков не осуществляется   |
| Информация о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору  | Обеспечение исполнения обязательств застройщика осуществляется в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ   |
| Информация о планируемой стоимости строительства  | 251 100 000 рублей   |
| Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы  | ООО «МТК-Строй» - генподрядчик   |
| Информация об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства                             | Нет  |