

## Изменения № 21

### Проектной декларации ОАО "Нижегородкапстрой"

«Строительство жилого дома № 14 (по генплану), расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, квартал в границах улиц Ванеева, Генерала Штеменко, бульвара 60 лет Октября»  
(в редакции Изменений №1 от 14.03.2014г., № 2 от 01.04.2014г., №3 от 30.04.2014г., № 4 от 31.07.2014г., №5 от 31.10.2014г., № 6 от 10.12.2014г., № 7 от 30.12.2014г., №8 от 31.03.2015г., № 9 от 30.04.2015г., № 10 от 31.07.2015г., № 11 от 02.11.2015г., № 12 от 30.03.2016г., № 13 от 29.04.2016г., №14 от 24.05.2016г., №15 от 26.05.16г., № 16 от 29.06.2016г., № 17 от 28.10.2016, № 18 от 27.03.2017г., №19 от 21.04.2017г., №20 от 28.07.2017г.)

г. Н. Новгород

"05" сентября 2017г.

Открытое акционерное общество "Нижегородкапстрой", зарегистрированное ИФНС по Нижегородскому району г. Н. Новгорода 14 ноября 2005 г. за основным государственным регистрационным номером 1055238182317, о чем выдано Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 52 № 002150360, в лице конкурсного управляющего Османовой Венеры Тельмановны, действующая на основании Решения Арбитражного суда Нижегородской области от 25.01.2017г. по делу №А43-4030/2016:

В соответствии с подп. 12 п. 1 ст. 21 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" вносит следующие изменения в Проектную декларацию от 14.02.2014г. «Строительство жилого дома № 14 (по генплану) расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, квартал в границах улиц Ванеева, Генерала Штеменко, бульвара 60 лет Октября» в редакции изменения № 1 от 14.03.2014г., № 2 от 01.04.2014г., № 3 от 30.04.2014г., № 4 от 31.07.2014г., №5 от 31.10.2014г., № 6 от 10.12.2014, № 7 от 30.12.2014г., № 8 от 31.03.2015г., № 9 от 30.04.2015г., № 10 от 31.07.2015г., №11 от 02.11.2015, №12 от 30.03.2016г., № 13 от 29.04.2016г., №14 от 24.05.2016г., №15 от 26.05.16г., № 16 от 29.06.2016г., № 17 от 28.10.2016г., №18 от 27.03.2017г., №19 от 21.04.2017г., №20 от 28.07.2017г. (далее по тексту - Проектная декларация).

1. Пункт 1.1. Проектной декларации изложить в следующей редакции:

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

Открытое акционерное общество «Нижегородкапстрой».

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

Почтовый адрес: 123317, г. Москва, ул. Антонова-Овсеенко, дом 15, строение 1, офис 211

Тел/факс: (831) 422-00-33, 422-02-72 e-mail: [ku.nks17@mail.ru](mailto:ku.nks17@mail.ru); [www.su155.ru](http://www.su155.ru)

Официальный сайт застройщика: [www.n-k-s.ru](http://www.n-k-s.ru)

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

Единоличный исполнительный орган: Конкурсный управляющий ОАО «Нижегородкапстрой» Османова Венера Тельмановна.».

2. Пункт 2.1. Проектной декларации изложить в следующей редакции:

#### **«2.1. Цель проекта.**

Строительство 26-ти этажного жилого дома № 14 (по генплану), расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, квартал в границах улиц Ванеева, Генерала Штеменко, бульвара 60 лет Октября.».

3. Пункт 2.3. Проектной декларации изложить в следующей редакции:

#### **«2.3. Инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, результаты экспертизы проектной документации.**

Генеральная проектная организация:

Общество с ограниченной ответственностью «КАСК» ИНН 7728310392

Положительное заключение негосударственной экспертизы № 37-2-1-2-0033-16 объект капитального строительства «26-ти этажный жилой дом по адресу: г.Нижний Новгород, ул. Штеменко, корп.14», выданное ООО «КАРИАТИДА» (ИНН 3702011591) 26 декабря 2016г. Объект негосударственной экспертизы: проектная документация без сметы.

Изыскательские организации инженерных изысканий:

(Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий)

Общество с ограниченной ответственностью «Нижегородагроводпроект» ИНН 5262213936

(Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий):

Общество с ограниченной ответственностью «Московская инжиниринговая компания» ИНН 7727272183

(Технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий):

Закрытое акционерное общество «Истоки» ИНН 5260111086

Положительное заключение негосударственной экспертизы № 37-2-1-1-0026-16 объект капитального строительства «26-ти этажный жилой дом по адресу: г.Нижний Новгород, ул. Штеменко, корп.14», выданное ООО «Ивановская негосударственная экспертиза «Монолит» (ИНН 3702117380) 26 декабря 2016 г. Объект негосударственной экспертизы: результаты инженерных изысканий.».

4. Пункт 2.8. Проектной декларации изложить в следующей редакции:

#### **«2.8. Техничко-экономические показатели.**

Жилой дом № 14 с помещениями общественного назначения

Площадь застройки – 640 м2

Общая площадь здания 12 924,7 м2

Количество этажей – 26 + тех.чердак + техподполье

Количество квартир – 150

1-комнатных – 4 квартиры площадью 39,7 кв.м.

1-комнатных – 4 квартиры площадью 43,1 кв.м.

1-комнатных – 42 квартиры площадью 42,9 кв.м.  
2-комнатных – 4 квартиры площадью 56,9 кв.м.  
2-комнатных – 4 квартиры площадью 60,3 кв.м.  
2-комнатных – 21 квартира площадью 60,0 кв.м.  
2-комнатных – 21 квартира площадью 60,1 кв.м.  
3-комнатных – 4 квартиры площадью 75,2 кв.м.  
3-комнатных – 4 квартиры площадью 78,6 кв.м.  
3-комнатных – 21 квартира площадью 78,4 кв.м.  
3-комнатных – 21 квартира площадью 78,5 кв.м.  
Общая площадь квартир 9034 м<sup>2</sup>

Общая площадь конторских помещений всего 312,8 м<sup>2</sup>  
Офис 1 площадью 60,0 м<sup>2</sup>  
Офис 2 площадью 90,8 м<sup>2</sup>  
Офис 3 площадью 98,2 м<sup>2</sup>  
Офис 4 площадью 63,8 м<sup>2</sup>

Данный жилой дом представляет собой здание серии И-155МКБ. Серия выполнена из сборных железобетонных изделий: Здание представляет собой 26-ти этажный односекционный корпус в плане 22,80 х 24,91м, высотой около 80 м от планировочной отметки земли. По своим параметрам дом относится к типу зданий - башня.

Высота типового этажа здания - 2,8 м, высота технического подполья - 2,90 м, высота технического чердака 1,5 – 2,9 м.

В доме на каждом жилом этаже вокруг лифтового холла, запроектировано по 6 квартир. Квартиры, в соответствии с заданием на проектирование, 1 категории комфортности.

На первом этаже дома находится вестибюльная группа, включающая в себя вестибюль, лифтовой холл с местом для размещения почтовых ящиков и помещение вахтера, оборудованное санузлом, кладовой уборочного инвентаря, средствами связи и электрическими розетками. При входе устраивается тамбур с установкой металлической двери. Входы в здание оборудованы распашными дверями, шириной 1,400 и минимальным пандусом с уклоном  $i=0,08$ , для возможности входа инвалидов на кресла-колясках. Пороги на путях движения инвалидов не превышают 2 см. Входные крыльца перекрываются козырьком.

Подъём на 2-26 этажи осуществляется тремя лифтами грузоподъемностью 400, 630 кг. В здании предусмотрена лестничная клетка типа Л1, которая ведет непосредственно наружу. Проход на чердак организован из лестничной клетки.

Кровля с внутренним водостоком.

Под всем корпусом запроектировано техническое подполье с отдельными выходами непосредственно наружу и с приемками. В техническом подполье расположен ИТП.

Окна и балконные двери ПВХ двухкамерные. Остекление лоджий и балконов выполняется из профилей ПВХ. Входные двери - алюминиевые витражи заводской готовности. Входные двери технических помещений металлические утепленные заводской готовности.

Отделка фасадов – окраска сборных железобетонных конструкций фасадными красками.

Внутренняя отделка выполняется только в помещениях общего пользования.

#### Основные показатели здания:

Класс ответственности здания – КС-2, нормального уровня ответственности согласно ГОСТ 54257-2014.

Степень огнестойкости – I.

Класс конструктивной пожарной опасности здания – С0.

Класс функциональной пожарной опасности здания – Ф1.3.

Жесткость и пространственная устойчивость здания обеспечивается совместной работой поперечных стен, внутренних продольных стен и дисков перекрытий.

Фундамент – свайный, сваи приняты длиной 22 м, по сваям устраивается монолитная железобетонная плита, на которую монтируются сборные железобетонные конструкции здания. Расчетная нагрузка, допускаемая на сваю 70 тс. Толщина фундаментной плиты первоначальная 1500 мм, класс бетона по прочности В25.

Несущими элементами жилого дома являются внутренние поперечные и продольные стены — плоские железобетонные панели из бетона класса В40 до 6-го этажа включительно, выше из бетона класса В30 и наружные несущие трехслойные стеновые панели.

Перекрытия — плоские железобетонные панели перекрытия размером на комнату толщиной 140мм, бетон класса В40 до 6-го этажа включительно, выше из бетона класса В25. Плиты перекрытия опираются на несущие стеновые панели по двум или трем сторонам. Ширина опорной части 90 мм.

Шахты лифтов — сборные самонесущие объёмные элементы высотой на этаж, толщиной 120 мм из бетона класса В25.

Внутренние лестничные марши и площадки сборные железобетонные выполнены из бетона класса В25.

Блоки вентиляционные, дымоудаления и электроблоки, запроектированы из сборных железобетонных объёмных элементов, на высоту этажа с поэтажным опиранием на перекрытия.

Технический этаж запроектирован с рулонной кровлей по панелям покрытия. Чердачное пространство крыши образовано утепленными трехслойными наружными панелями и плитами покрытия с рулонной кровлей по утеплителю, и обогревается теплым воздухом, поступающим из вытяжной вентиляции квартир, а также выделениями трубопроводов отопления и горячего водоснабжения и тепловыделениями через чердачное перекрытие.

Чердачное пространство выполняет функции вентиляционной камеры статического давления, выброс воздуха из которой осуществляется через две вытяжные шахты.

Лоджии - объемные элементы с консольным свесом или прямые из сборных железобетонных элементов - плиты лоджии и ограждения с опиранием по трем сторонам.

**Электроснабжение** 26-ти этажного жилого дома с 1-м нежилым этажом и помещениями общественного назначения, корп.14 (шестой этап строительства) выполнено в соответствии с техническими условиями №21/25-8П-525 (от 10.01.2013) от новой проектируемой отдельно-стоящей трансформаторной подстанции.

Расчетная нагрузка здания 334,15кВт.

В проектируемом жилом доме предусмотрено устройство трех электрощитовых помещений. Электрощитовые для жилой части дома и нежилых помещений общественного назначения располагаются на 1-м нежилом этаже, электрощитовая ИТП расположена в отдельном помещении в подвале. В электрощитовых размещаются вводно-распределительные устройства типа ВРУ-8504М, укомплектованные фидерными автоматическими выключателями.

Коммерческий учет электроэнергии предусматривается: на вводных ВРУ жилья с помощью двухтарифных счетчиков; на панелях АВР для учета потребления электроэнергии в нормальном режиме; на вводных панелях ВРУ нежилых помещений; вводных панелях ВРУ ИТП. Поквартирный учет осуществляется однофазными многотарифными счетчиками, установленными в этажных распределительных шкафах (УЭРП).

Распределительные и групповые сети жилого дома и помещений общественного назначения выполнены кабелями с медными жилами марки ВВГнг(А)-LS и ВВГнг(А)-FRLS (питание потребителей I категории).

Электроснабжение квартир осуществляется от этажного распределительного шкафа УЭРП, в котором на вводе в каждую квартиру смонтировано устройства защитного отключения (УЗО) с током утечки 100мА.

Молниезащита здания выполнена в соответствии с "Инструкцией по устройству молниезащиты зданий, сооружений и промышленных коммуникаций" СО-153-34.21.122-2003 методом молниеприемной сетки.

Наружное освещение придомовой территории выполнено светильниками уличного освещения типа ЖКУ20 со степенью защиты IP65 с лампами ДНаТ150Вт, установленными на металлических опорах НПК-7/8,5 с кабельным вводом. Высота установки консольных светильников 8,5 м от уровня земли. Электроснабжение сетей наружного освещения выполняется от проектируемого шкафа управления наружным освещением ШУВ, установленным на стене ТП-15. Проектируемая мощность наружного освещения –2,0 кВт. Категория электроснабжения – III.

#### **Система водоснабжения**

Водоснабжение жилого дома предусмотрено от существующего водопровода Д=315 мм. Подключение выполнено в существующей водопроводной камере.

Наружные водопроводы предусмотрены из полиэтиленовых напорных труб ПЭ100 SDR17 по ГОСТ 18599-2001.

Наружное пожаротушение здания осуществляется из гидрантов, запроектированных на существующей внутриплощадочной кольцевой сети водопровода Ø315 мм.

Расстояние между пожарными гидрантами принято не более 150м. Жилой дом №14 находится в радиусе действия 2-х пожарных гидрантов ПГ-12 и ПГ-9.

Система водоснабжения разделена на две зоны. Первая зона выполнена с нижней разводкой в техническом подполье для подачи воды с 1 по 14 этаж, а так же в встроенные помещения. Вторая зона подает воду по пожарным стоякам на технический чердак и верхней разводкой подается вода с 15 по 26 этаж.

Магистральные сети и стояки водопровода предусмотрены из стальных водогазопроводных оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75\*. Поэтажная разводка в квартирах выполнена трубами из сшитого полиэтилена PN20. Разводящие сети в подвале и стояки водоснабжения прокладываются в теплоизоляции.

Для учета расходуемой воды здания предусмотрен водомерный узел с счетчиком ВХи-50 с импульсным выходом.

Горячее водоснабжение предусмотрено от теплового пункта здания. Система горячего водоснабжения запроектирована двухзонная (1 зона с 1 по 14 этаж, 2 зона с 15 по 26 этаж).

#### **Система водоотведения.**

Сброс стоков от здания предусмотрен в проектируемые сети дворовой канализации Ø160 мм. Подключение выполнено к проектируемой канализации от корпуса 11 Ø200 мм.

Колодцы на сети приняты из сборных железобетонных элементов. Наружные сети запроектированы из безнапорных раструбных канализационных ПВХ труб по ТУ 2248-003-75245920.

В качестве основания под трубы принято железобетонное плоское основание по серии 3.008.9-6/86 «Подземные безнапорные трубопроводы из асбестоцементных, керамических, пластмассовых и чугунных труб».

Внутренние сети выполняются из полипропиленовых канализационных труб.

Система канализации офисных помещений и жилой части здания запроектирована раздельно.

Наружные сети приняты из полипропиленовых безнапорных раструбных гофрированных труб «Pragma».

Внутренняя водосточная система запроектирована из напорных ПВХ труб по ГОСТ Р 51613-2000, разводка в техподполье из стальных водогазопроводных оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75. Кровельные водосточные воронки применены диаметром 100мм.

#### **Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети.**

Теплоснабжение жилого дома предусматривается от тепловых сетей. Источником тепла является котельная по адресу ул. Ванеева, 209 Б с круглосуточной работой при качественном регулировании.

Трубопроводы теплотрассы выполняются из бесшовных труб Ду100 мм по ГОСТ 8731-74\* из стали 20 группы В по ГОСТ 1050-88\* в изоляции из пенополиуретана в полиэтиленовой оболочке.

Ввод тепловых сетей осуществляется в ИТП.

Помещение ИТП располагается в техподполье проектируемого здания ниже уровня земли помещения на отм. -2.900.

На вводе теплосети в ИТП предусматривается узел учета тепловой энергии.

Система горячего водоснабжения запроектирована двухзонная: 1-14 этажи - 1 зона, 15-26 этажи - 2 зона.

### **Отопление**

В здании запроектированы системы отопления отдельно для жилой части и нежилых помещений первого этажа.

В качестве теплоносителя для систем отопления принята горячая вода с температурой 90 - 70°C.

Для жилой части предусматривается устройство двухтрубной поквартирной системы водяного отопления с нижней разводкой магистралей с искусственным побуждением теплоносителя. Подключение поквартирных систем - через поэтажные распределительные коллекторы, оборудованные запорной арматурой, балансировочными клапанами, фильтрами, контрольно-измерительными приборами, на ответвлениях от коллектора к квартирам устанавливаются теплосчетчики. Коллекторы подключаются к распределительным секционными вертикальными двухтрубными стоякам, подключенным к разводящей магистрали, проложенной по подвалу здания.

Нагревательные приборы - конвекторы с автоматическими терморегуляторами на подводке.

Магистральные трубы и стояки систем отопления – трубы стальные водогазопроводные по ГОСТ 3262-75\* при диаметре до 50 мм, трубы стальные электросварные по ГОСТ 10704-91\* при диаметре свыше 50 мм. Трубы поквартирных систем отопления от поэтажных коллекторов – трубопроводы из сшитого полиэтилена, прокладываемые в гофротрубе в стяжке пола. В местах прохода через дверные проемы предусмотрена установка гильз. Магистральные трубопроводы, прокладываемые в технических помещениях, и разводящие вертикальные стояки изолируются теплоизоляционными изделиями.

### **Вентиляция.**

В жилой части дома проектом предусматривается вентиляция с естественным побуждением. Вытяжка воздуха из жилых помещений осуществляется через вытяжные каналы кухонь и санузлов с выпуском воздуха в пространство «теплого» чердака. Удаление воздуха из чердака предусматривается через общую вытяжную шахту в кровле здания. Вытяжные каналы выполняются из сборных железобетонных вентблоков заводского изготовления с общими и перепускными каналами - спутниками через один этаж.

Вытяжка из кухонь, санузлов, ванных комнат двух последних этажей производится с помощью канальных вентиляторов. Приток воздуха осуществляется через открываемые оконные фрамуги.

В проекте для перспективного проектирования системы вентиляции помещений общественного назначения 1 этажа предусматриваются вентканалы, обособленные от вентиляции жилого дома, прокладываемые скрыто в шахтах в габаритах лестнично-лифтового узла. Предусматривается механическая вытяжная вентиляция из помещений с/у. Выброс отработанного воздуха предусматривается в атмосферу выше кровли. Вентиляция встраиваемых помещений общественного назначения – автономная.

В помещении ИТП предусмотрена вентиляция с механическим побуждением и рециркуляцией воздуха в холодный период года.

В помещении мусорокамеры предусматривается вытяжная вентиляция с естественным побуждением.

В лифтовой шахте без машинного отделения предусмотрена вытяжная естественная вентиляция для удаления избытков тепла.

Для системы противодымной вентиляции предусматриваются:

- воздуховоды из листовой стали по ГОСТ 14918-80\* толщиной не менее 0,8 мм с повышением огнестойкости до нормируемых значений;
- нормально-закрытые противопожарные клапаны с автоматическими и дистанционно управляемыми приводами с нормируемым пределом огнестойкости;
- обратные клапаны у вентиляторов.

### **Сети связи.**

#### *Наружные сети*

Подключение проектируемого жилого дома к сетям связи ПАО «Ростелеком» выполнено на основании технических условий ПАО «Ростелеком» ТУ 116-4/417-3 от 09.06.2016 г. Точка подключения – существующая муфта на волоконно-оптическом кабеле в подвале дома № 23 к.1 по бул. 60 лет Октября.

В качестве кабельного трубопровода используется полиэтиленовые гибкие двустенные трубы для кабельной канализации.

Радиофикация проектируемого жилого дома выполнена на основании технических условий ПАО «Ростелеком» ТУ Н-52 от 09.06.2016 г. Подключение проектируемого дома к сетям радиофикации выполняется посредством организации цифрового канала передачи данных с пропускной способностью не менее 512 Кб/с от узла приема и распределения программ проводного вещания до центральной станции проводного вещания, расположенной по адресу: г. Нижний Новгород, ул. К. Комарова, д. 13-Б. Для организации цифрового канала передачи данных используется тот же волоконно-оптический кабель, что и для сети телефонизации.

#### *Внутренние сети*

Телефонизация проектируемого жилого дома выполнена на основании технических условий ПАО «Ростелеком» ТУ 116-4/417-3 от 09.06.2016 г. Точка подключения – существующая муфта на волоконно-оптическом кабеле в подвале дома № 23 к.1 по бул. 60 лет Октября.

Распределительная сеть связи по зданию прокладывается многопарным кабелем UUTP24W-C5-S24-IN-LSZH-GY кат.5е. В поэтажных шкафах устанавливаются коробки распределительные с замком на 50 пар для размещения в них плинтов типа Krone по количеству абонентов. Ввод абонентского кабеля в квартиру выполняется в коробе 75х20мм. В квартире устанавливается розетка типа RG-45. Подключение помещений общественного назначения, расположенных на 1-м этаже, предусмотрено от шкафа, установленного в помещении СС. Прокладка кабеля выполняется в ПВХ трубах через тех.подполье. Максимальная длина трассы абонентских линий не превышает 90 метров. Подключение выполняется по заявкам абонентов.

#### *Внутренняя сеть радиофикации*

Для прослушивания программ центрального и местного вещания, проектом предусмотрено оборудование здания сетью радиофикации. Радиофикация проектируемого жилого дома выполнена на основании технических условий ПАО «Ростелеком» ТУ Н-52 от 09.06.2016 г. Подключение выполняется посредством организации цифрового канала передачи данных.

#### *Система коллективного приема телевизионных программ.*

На крыше жилого дома предусмотрена установка антенн СКПТ для приема общероссийских обязательных общедоступных телеканалов. Антенна серии МХ-075 позволяет принимать сигналы в формате DVB-T2/T. Антенны располагаются на мачте МТП-8У, с расстоянием между ними 0,7...1,0 м.

На всех этажах предусмотрена установка абонентских ответвителей. Ввод телевизионного кабеля в квартиры выполняется совместно с сетями радиофикации по коридорам в ПВХ кабель-каналах. Прокладка абонентских кабелей от телевизионных ответвителей до квартир осуществляется по заявкам абонентов после заселения дома.».

5. Пункт 2.9. Проектной декларации изложить в следующей редакции:

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

На первом этаже расположены помещения общественного назначения общей площадью 312,8 м2, электрощитовые, мусорокамеры и помещение для консьержей.».

Конкурсный управляющий

В.Т. Османова