

Наименование объекта: ЖК «Марушкино»

Адрес объекта: г.Москва, НАО, Пос. Марушкинское, д. 1,2,3,4

Начальный застройщик: ООО «Комземстрой» ИНН 434590133015

Начало строительства – 2006 год.

Обобщение по объекту:

Строительство не ведется с 2013 года.

Строительная готовность на момент приостановки строительства: 45-50%.

Мэром Москвы 27.07.2018 принято решение о дострое объекта за счет средств АО «Мосотделстрой №1» и бюджета города Москвы, с передачей площадью доли города в объекте в уставный капитал АО «Мосотделстрой №1». 13.12.2018 АО «Мосотделстрой №1» организовал охрану на объекте.

Градостроительный план земельного участка № RU77237000-041905 выдан в январе 2019года.

11.04.2019 АО «Мосотделстрой №1» заключил договор на инженерно-техническое обследование строительных конструкций с ООО «ЦентрСтройПроект».

В апреле 2019 года было утверждено технико-экономическое обоснование завершения строительства объекта.

В июле 2019 года было завершено обследование, подготовлен отчет.

Проектная документация, разработанная несколько лет назад, не соответствует сегодняшним нормативным требованиям и частично утрачена. Было принято решение о разработке новой проектно-сметной документации, отвечающей действующим нормативам в области жилого высотного домостроения, с учетом разработанных рекомендаций в ходе получения результатов обследования.

06.08.2019 подписан договор на проектно-изыскательские работы между АО «Мосотделстрой №1» и ООО «СвязьСтройсСервис».

В ходе проектирования было выявлено, что прилегающей территории недостаточно для размещения машино-мест в соответствии с нормативами. Москомстройинвест совместно с Департаментом имущества города Москвы и Росреестром территориального управления, занимающегося объектами на территории Новой Москвы, а также администрацией поселения Марушкино, провели работу по возможности присоединения дополнительных земельных участков для дальнейшего благоустройства объекта, в том числе для размещения парковки для собственников жилых помещений. Было вынесено Решение РГ ГЗК (Заседание № 3 от 27.01.2020 пункт 71): «Внести вопрос о предоставлении земельного участка по адресу: пос. Марушкинское, д. Марушкино, д. 1, 2, 3, 4 (НАО) на рассмотрение Градостроительно-земельной комиссии города Москвы».

В январе 2020 года проектная документация была направлена в Мосгосэкспертизу. В марте 2020 документация была направлена повторно на рассмотрение в экспертный орган. В объеме экспертизы была выявлена необходимость разработки специальных технических условий (СТУ) которые в соответствии с регламентом проходят длительную процедуру согласований.

В сентябре 2020 «Мосотделстрой № 1» получил согласование по СТУ в части обеспечения пожарной безопасности жилого комплекса «Марушкино». СТУ это технические нормы, которые разрабатываются для конкретного объекта капитального строительства и содержат технические требования в области безопасности, в том числе СТУ является дополнением к общим требованиям в связи с особенностями инженерных изысканий, проектирования здания или его эксплуатации. СТУ направлены в Мосгосэкспертизу.

02.10.2020 по проектной документации получено положительное заключение МОСГОСЭКСПЕРТИЗЫ.

Разрешение на строительство на 10.12.2020 не получено.

06.10.2020 АО Мосотделстрой № 1 подал заявление № 09-3-2377/20-(0)-0 на получение разрешение на строительство объекта «Комплекс многоэтажных жилых домов» по адресу: Москва, НАО, пос. Марушкинское. Мосгосстройнадзор отказал в выдаче РНС (отказное письмо № 09-3-2377/20-(0)-1 от 13.10.2020), возможно, в связи с отсутствием согласования размещения строительства многоэтажного объекта в приаэродромной зоне аэропорта Внуково с Росавиацией. В декабре 2020 было получено согласование с ФСО РФ(Федеральной службы охраны РФ), и с Федеральным Агентством воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ).

Визуальное местонахождение объекта

Жилой комплекс расположен в 3,5 км от Киевского шоссе и в 17 км от МКАД по Боровскому шоссе. Ближайшие станция метро – "Рассказовка" (10 км).

Актуализация текущего состояния объекта:

• Оценка строительной готовности объекта долевого строительства, относящегося к категории проблемных:

- состояние строительно-монтажных работ, включая количество построенных на текущую дату этажей:

1 корпус -14 этажей с подвалом техническим этажом;

2,3,4 корпуса этажность 12-14 этажей с подвалом и тех.этажом;

. - состояние работ по внутренним коммуникациям и иным инженерно-техническим работам:- *все ранее выполненные работы по внутренним сетям демонтировано, необходима замена лифтовых конструкций и оборудования;*

- состояние внутренних отделочных работ: - *демонтированы ранее выполненные плиточные работы, отдельные проемы и перегородки;*

- состояние фасадных и кровельных работ:- *фасады выполнены из облицовочного кирпича. На основании заключения по обследованию объекта демонтаж облицовки фасада корпуса 1 будет начат в теплый период.*

Выявлено нарушение герметичности кровельного пирога на крышах домов, это привело к проникновению воды на все верхние этажи. Кровля заменена осенью 2020 на корпусах 1,2 и 3.

- состояние работ по наружным коммуникациям:

работы выполнены ранее. Требуется ревизия сетей, было установлено БКТП, оборудование которого разорено в прошедший период, была проложена низкая сторона (0,4 кВ до каждой секции жилых корпусов.). Водопровод, радио и телевидение- подлежат восстановлению.

Для организации строительной площадки и механизации строительства выполнено присоединение к городским электрическим сетям по техническим условиям МОЭСК в октябре 2020.

• Оценка хода строительных работ: *Корпус 1 -20% от общего объема работ. Демонтаж облицовки и утеплителя-60%. Кладка сан.узлов и стен - 40%. Система противопожарной безопасности - 100%. Подготовка под*

мягкую кровлю произведена (ждут погоды для укладки). Стяжка тех этажа -100%. Отбивка штукатурки -45%

2-4 корпус: Дымоудаление -100%. Система противопожарной безопасности - 100%. Подготовка работ по хвс и гвс. Кровля -95%. Демонтаж и кладка санузлов 80%

- *Оценка количества рабочих на площадке: по словам представителей застройщика – 203 человека, из них 13- итр и 190 рабочих.*

- *Оценка единиц специализированной техники и оборудования на площадке: 1 кран, 1 экскаватор, 1 манипулятор, 1 бобкэт.*

- *По разрешительной документации:*

5 марта 2021 получено положительное заключение Мосгосэкспертизы на проектную документацию и результаты инженерных изысканий для завершения строительства. 12марта 2021 получено положительное заключение Мосгосэкспертизы на сметную документацию для реконструкции ЖК «Марушкино».

Фотофиксация













































