Наименование объекта: ЖК «Марушкино»

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

Начальный застройщик: ООО «Комземстрой»

Общая площадь объекта: 64 805,6 кв.м.

Жилая площадь: 46 157,73 кв.м.

Общая информация по объекту:

ООО «Комземстрой» — в феврале 2012 года был ликвидирован по заявлению учредителей при наличии неисполненных обязательств перед гражданами и администрацией Наро-Фоминского района Московской области.

Мероприятиями «Дорожной карты» предусмотрено завершение строительства ЖК «Марушкино» за счет средств бюджета города Москвы силами городского застройщика АО «Мосотделстрой №1».

Строительство не велось **с 2012 года**.

Процедура по передаче объекта незавершенного строительства новому застройщику:

27.07.2018 городом Москвой принято решение о достройке объекта за счет средств бюджета города Москвы силами городского застройщика АО «Мосотделстрой №1».

В части завершения строительства объекта:

13.12.2018 АО «Мосотделстрой №1» организована охрана на объекте.

В **январе 2019 года** получен градостроительный план земельного участка № RU77237000-041905.

11.04.2019 АО «Мосотделстрой №1» заключило 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 действующими 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.

В **январе 2020 года** проектная документация направлена АО «Мосотделстрой №1» в Мосгосэкспертизу. В объеме экспертизы была выявлена необходимость разработки специальных технических условий (СТУ), которые в соответствии с регламентом проходят длительную процедуру согласований.

В **сентябре 2020** АО «Мосотделстрой №1» получило согласование по СТУ в части обеспечения пожарной безопасности жилого комплекса «Марушкино». Документация направлена в Мосгосэкспертизу.

02.10.2020 по проектной документации получено положительное заключение Мосгосэкспертизы.

06.10.2020 АО «Мосотделстрой № 1» подало заявление № 09-З-2377/20-(0)-0 на получение разрешения на строительство (РНС) объекта «Комплекс многоэтажных жилых домов» по адресу: Москва, НАО, пос. Марушкинское. Мосгосстройнадзор отказал в выдаче разрешения на строительство (РНС) (отказное письмо от 13.10.2020 № 09-З-2377/20-(0)-1), 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).

23.03.2021 договор аренды земельного участка с кадастровым номером № 50:26:0170517:9 зарегистрирован в Росреестре.

Получено разрешение на строительство (РНС) от **20.04.2021 г**. № 77-237000-019515.

18.04.2022 ведется обследование фасадов корпусов № 2, 3 и 4.

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

- 1 корпус -14 этажей с подвалом и техническим этажом;
- 2 и 3 корпуса - этажность 12-14 этажей с подвалом и техническим этажом;
- 4 корпус -12 этажей с подвалом и техническим этажом.

– состояние работ по внутренним коммуникациям и иным инженерно-техническим работам: все ранее выполненные работы по внутренним сетям демонтированы, необходима замена лифтового оборудования;

– состояние внутренних отделочных работ: демонтированы ранее выполненные отделочные покрытия;

– состояние фасадных работ: фасады выполнены из облицовочного кирпича. На основании заключения по обследованию объекта демонтаж облицовки фасада корпуса 1 будут начаты в теплый период;

– состояние работ по наружным коммуникациям: полная замена согласно проектным решениям.

Оценка хода строительных работ: ведется подготовительный этап к демонтажным работам – смонтированы подъёмники, сверление отверстий под монтаж инженерных систем. На всех корпусах завершено техническое обследование текущего состояния фасадных конструкций. Ведутся кровельные работы: корпус 1 -80%, корпус 2 -60%. Завешен монтаж трансформаторной подстанции. Осуществляется вывоз мусора и грунта.

Оценка количества рабочих на площадке: 66 рабочих.

Оценка единиц специализированной техники и оборудования на площадке: погрузчик, манипулятор, погрузчик-щетка, колесный экскаватор, самосвал, экскаватор.

Оценка материально-строительного обеспечения: пеноблоки, оконные проемы, смеси. Поставка кирпича для 1 корпуса выполнена в полном объеме.

Фотофиксация текущего состояния объекта