

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

На реконструкцию объекта капитального строительства по проекту :
«Реконструкция 18 этажного здания жилого дома под гостиницу квартирного
типа со встроенными офисными помещениями
по ул. Юмашева, 6 в г. Екатеринбурге»

по адресу:

Свердловская область, г.Екатеринбург, Верх-Исетский район,
ул. Юмашева, 6

(именуемого далее «Апарт-отель Юмашева, 6»).

(по форме, предусмотренной Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ
“Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов
недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты
Российской Федерации”)

г. Екатеринбург

17.07.2014г.

1. Основные сведения о застройщике.

1) Полное фирменное наименование застройщика:

Общество с ограниченной ответственностью «Техстрой».

Адрес: — юридический – 620072, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.
Сыромолотова, 7 – 310; тел.+7(343) 383-45-01;

- фактический адрес – 620072, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.
Высоцкого, 18, офис 3; тел.+7(343) 383-45-01;

Адрес для корреспонденции: - 620049. Свердловская область, г. Екатеринбург, а/я
25

Режим работы: понедельник – пятница, с 10:00 до 18:00, без перерыва на обед,
сб.: с 10.00 до 15.00

Директор Арсенчук Валерий Евгеньевич

2) Государственная регистрация застройщика

Зарегистрировано Инспекцией федеральной налоговой службы России по
Кировскому району г.Екатеринбурга, ОГРН – 1116670002635,
свидетельство серия 66 № 006691761 от 09 февраля 2011 г.

3) Учредители (участники) юридического лица-застройщика:

- гражданин РФ – 50% доли в уставном капитале; Арсенчук Валерий
Евгеньевич
- гражданин РФ — 50 % доли в уставном капитале; Шевчук Сергей
Викторович
-

4) Объекты, в которых застройщик принимал участие за последние три года:

В качестве застройщика принимает участие в долевом строительстве объекта
капитального строительства «Блокированная малоэтажная жилая застройка в
квартале улиц Лиственная-Верхнемакаровская-Хрустальногорская в Верх-

Исетском районе г. Екатеринбурга по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, Верх-Исетский район» («Жилой комплекс «Форрест Хаус»).

5) Номер свидетельства о допуске СРО:

№ 2621.01-2012-6670327161-С-049 от 22 августа 2012 г.

Срок действия свидетельства:

Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия.

Орган, выдавший лицензию:

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Первая гильдия строителей»

б) Финансовый результат текущего года, размер кредиторской задолженности

Финансовый результат текущего года – 1 873 тыс. руб.

Дебиторская задолженность – 178 718 тыс. руб.

Кредиторская задолженность – 179 389 тыс. руб.

2. Информация о проекте реконструкции.

1) Цель проекта: «Апарт-отель Юмашева, 6» в Верх-Исетском районе г. Екатеринбурга Свердловской области, ул. Юмашева, 6. Целью проекта является реконструкция 18 этажного здания жилого дома под гостиницу квартирного типа со встроенными офисными помещениями на 192 номера (№ 1 по г/п), трансформаторной подстанции (№ 2 по г/п), полностью обеспеченного централизованными инженерными сетями водоснабжения, канализации, электроснабжения.

Указанный объект реконструкции включает в себя:

1. 18 этажное (с учетом цокольного этажа) здание гостиницы квартирного типа (на 192 номера) со встроенными офисными помещениями на 1 этаже (№1 согласно Генплану):

-в цокольном этаже расположены технические помещения инженерных служб здания, мусоросборная камера;

-на 1-м этаже расположены помещения: офисного назначения, вестибюльной группы гостиницы;

-со 2-го по 17-й этаж включительно расположены номера (квартиры) гостиницы с помещениями уборочного инвентаря, лифтовыми холлами и коридорами.

2. Трансформаторную подстанцию (№2 согласно Генплану)

3. Элементы благоустройства: две парковки на 21 машино-место, площадка для временной стоянки такси; элементы озеленения – газон партерный

Начало реконструкции – декабрь 2013 года.

Срок окончания реконструкции - июнь 2015 года.

2) Заключение государственной экспертизы:

Положительное заключение негосударственной экспертизы № 2-1-1-0180-13 от 30 октября 2013г. выдано ООО «Уральское управление строительной экспертизы».

3) Разрешение на строительство:

RU66302000-3900 от 06.12.2013 г. выдано Администрацией города Екатеринбурга

4) Сведения о правах на земельный участок, на котором осуществляется реконструкция.

4.1. Договор аренды земельного участка № 3 - 1584 от 24 марта 2011 г.

Государственная регистрация произведена УФРС по Свердловской области 12 мая 2011 года, № регистрации: 66 – 66– 01/203/2011 — 467. Срок договора аренды – пятнадцать лет. Площадь участка 1904 кв.м. Кадастровый номер участка – 66:41:03 03 005:3

Категория земель – земли населённых пунктов.
Целевое назначение земельного участка – под жилой дом, незавершенный строительством (литер А)

4.2. Соглашение перемене лиц в обязательстве по Договору аренды земельного участка № 3-1584 от 24.03.2011 г. от 27 июля 2012 г. Государственная регистрация произведена УФРС по Свердловской области 17 октября 2012 года, № регистрации: 66 – 66– 01/710/2012 — 662.

4.3. Договор купли-продажи недвижимости от 27 июля 2012 г. на покупку ООО «Вистон» Объекта незавершенного строительством, литер А, назначение: нежилое, адрес (местоположение): Россия , Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Юмашева, д. 6, кадастровый номер 66:01/01:00:1200:06:00
Государственная регистрация произведена УФРС по Свердловской области 07 сентября 2012 года, № регистрации: 66 – 66– 01/696/2012 — 592.

4.4. Постановление администрации города Екатеринбурга № 1131 от 05.04.2013 г. «О предоставлении ООО «Техстрой» разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: ул. Юмашева, 6 для строительства гостиницы».

4.5. Свидетельство о государственной регистрации права серия 66 АЖ № 168964 выдано управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по свердловской области 10.10.2013 г. (взамен свидетельства № 564492 серия 66 АЕ от 07.09.2012 г.) на собственность Объекта незавершенного строительством, литер А, назначение: нежилое, адрес (местоположение): Россия , Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Юмашева, д. 6, кадастровый номер 66:01/01:00:1200:06:00.

5) Проектом, помимо реконструкции, предусмотрено:

- подведение инженерных сетей (водоснабжение, электроснабжение, канализация);
- благоустройство территории: две парковки на 21 машино-место, площадка для временной стоянки такси; элементы озеленения – газон партерный.

б) Объекты, передаваемые участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию:

Общая площадь земельного участка – 1904 кв.м.

Общая площадь номеров (квартир), офисных помещений передаваемых участникам долевого строительства (реконструкции) – 4031,46 кв.м.

В составе:

№ п/п	№ этажа гостиницы	№ номера (квартиры) , офиса (строительный)	Общая площадь (по проекту), кв.м.
1.	1 этаж	офис 1	78,66
2.		офис 2	204,05
Итого площадь офисных помещений:			282,71
1.	2 этаж	номер 1	17,32
2.		номер 2	17,49
3.		номер 3	14,34
4.		номер 4	35,87
5.		номер 5	29,93
6.		номер 6	24,74
7.		номер 7	24,64
8.		номер 8	29,71
9.		номер 9	36,21
10.		номер 10	20,05
11.		номер 11	17,15
12.		номер 12	26,94
13.	3 этаж	номер 13	27,1
14.		номер 14	17,78
15.		номер 15	14,23
16.		номер 16	35,87
17.		номер 17	30,21
18.		номер 18	24,96

19.		номер 19	24,97
20.		номер 20	30,03
21.		номер 21	36,14
22.		номер 22	20,3
23.		номер 23	17,02
24.		номер 24	26,83
25.		4 этаж	номер 25
26.	номер 28		35,87
27.	номер 29		30,21
28.	номер 30		24,96
29.	номер 31		24,97
30.	номер 32		30,03
31.	номер 33		36,05
32.	номер 36		26,73
33.	5 этаж	номер 37	27,1
34.		номер 40	36,41
35.		номер 41	30,22
36.		номер 43	24,82
37.		номер 44	30,53
38.		номер 45	36,52
39.		номер 48	26,83
40.	6 этаж	номер 49	27,11
41.		номер 52	43,19
42.		номер 53	30,41
43.		номер 56	30,64
44.		номер 57	42,84
45.		номер 60	27,06
46.		8 этаж	номер 76
47.	номер 77		30,42
48.	номер 78		25,19
49.	номер 79		25,19
50.	номер 80		30,64

51.		номер 81	42,84	
52.		номер 84	27,06	
53.	9 этаж	номер 85	27,11	
54.		номер 88	43,19	
55.		номер 89	30,41	
56.		номер 90	25,19	
57.		номер 91	25,19	
58.		номер 93	42,84	
59.		номер 94	24,14	
60.		номер 96	27,06	
61.		10 этаж	номер 97	27,14
62.			номер 98	18,59
63.	номер 99		18,33	
64.	номер 100		43,19	
65.	номер 101		30,41	
66.	номер 102		25,19	
67.	номер 103		25,19	
68.	номер 104		30,64	
69.	номер 105		42,84	
70.	номер 106		24,14	
71.	номер 107		18,31	
72.	номер 108		27,06	
73.	11 этаж		номер 109	26,91
74.		номер 110	18,35	
75.		номер 111	18,22	
76.		номер 112	46,24	
77.		номер 113	30,51	
78.		номер 114	25,19	
79.		номер 115	25,19	
80.		номер 116	30,62	
81.		номер 117	46,18	
82.	12 этаж	номер 121	26,91	
83.		номер 124	46,24	

84.		номер 125	30,51	
85.		номер 126	25,19	
86.		номер 127	25,19	
87.		номер 128	30,62	
88.		номер 129	46,18	
89.		номер 130	23,78	
90.		номер 132	26,74	
91.		13 этаж	номер 133	26,91
92.			номер 136	46,24
93.			номер 137	30,51
94.	номер 138		25,19	
95.	номер 139		25,19	
96.	номер 140		30,62	
97.	номер 141		46,18	
98.	номер 142		23,78	
99.	номер 144		26,74	
100.	15 этаж		номер 157	26,91
101.		номер 158	18,35	
102.		номер 159	18,22	
103.		номер 160	46,24	
104.		номер 161	30,51	
105.		номер 162	25,19	
106.		номер 163	25,19	
107.		номер 164	30,62	
108.		номер 165	46,18	
109.		номер 166	23,78	
110.		номер 167	18	
111.		номер 168	26,74	
112.	16 этаж	номер 169	26,91	
113.		номер 170	18,35	
114.		номер 171	18,22	
115.		номер 172	46,24	

116.		номер 173	30,51	
117.		номер 174	25,19	
118.		номер 175	25,19	
119.		номер 176	30,62	
120.		номер 177	46,18	
121.		номер 178	23,78	
122.		номер 179	18	
123.		номер 180	26,74	
124.		17 этаж	номер 181	26,91
125.			номер 184	41,19
126.			номер 185	30,41
127.			номер 188	30,62
128.			номер 189	40,77
129.	номер 192		26,74	
Итого площадь номеров:			3748,75	
Итого площадь всех помещений, передаваемых участникам долевого строительства (реконструкции)			4031,46	

7) Техничко-экономические показатели объекта (по проекту):

- **Фундаменты:** свайные, по сваям монолитный железобетонный ленточный ростверк. Предусмотрена защита обмазочной гидроизоляцией всех конструкций, находящихся в грунте. Утепление фундамента вертикальное из экструдированного пенополистирола с наружной стороны.
- **Стены:** Наружные стены - двухслойные из газобетонных блоков толщиной 300 мм по лицевым фасадам: двухслойные из железобетона толщиной 200 мм по торцевым фасадам. Внутренние железобетонные стены (межквартирные) толщиной 160 мм.
- **Наружная отделка:** Для отделки фасадов здания предусмотрена тонкослойная декоративная штукатурка (мокрый фасад), цоколь облицовывается фасадным керамогранитом, Окна и балконные двери из ПВХ, профиль белого цвета
- **Кровля:** мягкая кровля
- **Дверь:** Двери входные в апартаменты и офисы – металлические, двери в номера – металлические. Двери на переходные лоджии и эвакуационные лестницы – согласно требованиям пожарной безопасности.
- **Полы:** В офисах и номерах – цементно-песчаная стяжка под напольное покрытие, в коридорах – керамическая плитка.
- **Внутренняя отделка:** Номера, офисы – потолок: затирка по монолитной плите перекрытия; стены и перегородки: затирка пазогребневых

перегородок, штукатурка кирпичных перегородок и стен. Ванные в номерах - потолок: затирка по монолитной плите перекрытия; стены и перегородки: затирка по пазогребневым гипсовым плитам. Коридоры, вестибюль гостиницы, комната администрации, лифтовые холлы, лестницы (МОПы) – потолок: затирка по монолитной плите перекрытия и последующей покраской вододисперсионной краской; стены и перегородки: затирка пазогребневых перегородок и последующей покраской вододисперсионной краской, штукатурка кирпичных перегородок и стен последующей покраской вододисперсионной краской.

8) Состав нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества на объекте строительства:

Трансформаторная подстанция, по Генплану №2

9) Состав общего имущества объекта недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников реконструкции после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и передачи объектов реконструкции участникам строительства: помещения, в которых находятся оборудование и системы инженерного обеспечения здания, внутриплощадочные стоянки, тротуары, проезды, элементы озеленения и благоустройства.

10) Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию объекта «Апарт-отель Юмашева, 6» — июнь 2015 года.

Предполагаемый срок оформления государственными органами, органами местного самоуправления и их должностными лицами документов, необходимых в дальнейшем для регистрации права собственности: Оформление документов для регистрации – от двух до шести месяцев после окончания всех строительномонтажных работ в полном объеме.

Перечень органов государственной власти, местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приёмке законченных строительством объектов

- заказчик-застройщик (председатель комиссии);
- генподрядчик;
- архитектор-автор проекта (заместитель председателя комиссии);
- Управление архитектуры и градостроительства Администрации города Екатеринбурга;

11) Риски, связанные с осуществлением реконструкции отсутствуют, поэтому страхование их не производится.

12) Планируемая ориентировочная стоимость реконструкции в текущих ценах – 332 532 тыс. рублей, в том числе:
здания и сооружения – 300 732 тыс. рублей,

инженерные сети, благоустройство – 31 800 тыс. рублей.

13) Основной подрядной организацией по строительству объекта является:
ООО «Регионстрой-Урал».

14) Основной проектной организацией по строительству объекта является:
ОАО «Уралгражданпроект».

15) Обеспечение исполнений обязательств по договору:

Исполнение обязательств застройщика обеспечивается залогом земельного участка в порядке, установленном федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору участия в долевом строительстве (далее договор) с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды на указанный земельный участок и строящийся на этом земельном участке объект недвижимости.

16) Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства объекта:

№ п/п	№ этажа гостиницы	№ номера (квартиры), офиса (строительный)	Общая площадь (по проекту), кв.м.	№ Договора соинвестирования реконструкции объекта недвижимости	Дата заключения договора
1.	4 этаж	номер 26	17,59	Ю/02А/26	01.07.2014
2.	4 этаж	номер 27	14,32	Ю/02А/27	31.01.2014
3.	4 этаж	номер 34	20,13	Ю/02А/34	17.02.2014
4.	4 этаж	номер 35	16,96	Ю/02А/35	05.02.2014
5.	5 этаж	номер 38	17,67	Ю/02А/38	03.03.2014
6.	5 этаж	номер 39	14,55	Ю/02А/39	03.02.2014
7.	5 этаж	номер 42	24,82	Ю/02А/42	05.05.2014
8.	5 этаж	номер 46	20,21	Ю/02А/46	07.07.2014
9.	5 этаж	номер 47	17,21	Ю/02А/47	05.02.2014
10.	6 этаж	номер 50	18,59	Ю/02А/50	19.02.2014
11.	6 этаж	номер 51	18,33	Ю/02А/51	21.05.2014
12.	6 этаж	номер 54	24,81	Ю/02А/54	12.03.2014
13.	6 этаж	номер 55	24,82	Ю/02А/55	12.03.2014
14.	6 этаж	номер 58	24,14	Ю/02А/58	16.01.2014

15.	6 этаж	номер 59	18,31	Ю/02А/59	16.01.2014
16.	7 этаж	номер 61	27,11	Ю/02А/61-72	28.01.2014
17.	7 этаж	номер 62	18,59	Ю/02А/61-72	28.01.2014
18.	7 этаж	номер 63	18,33	Ю/02А/61-72	28.01.2014
19.	7 этаж	номер 64	43,19	Ю/02А/61-72	28.01.2014
20.	7 этаж	номер 65	30,41	Ю/02А/61-72	28.01.2014
21.	7 этаж	номер 66	24,96	Ю/02А/61-72	28.01.2014
22.	7 этаж	номер 67	24,97	Ю/02А/61-72	28.01.2014
23.	7 этаж	номер 68	30,64	Ю/02А/61-72	28.01.2014
24.	7 этаж	номер 69	42,84	Ю/02А/61-72	28.01.2014
25.	7 этаж	номер 70	24,14	Ю/02А/61-72	28.01.2014
26.	7 этаж	номер 71	18,31	Ю/02А/61-72	28.01.2014
27.	7 этаж	номер 72	27,06	Ю/02А/61-72	28.01.2014
28.	8 этаж	номер 73	27,11	Ю/02А/73	28.01.2014
29.	8 этаж	номер 74	18,59	Ю/02А/74	28.01.2014
30.	8 этаж	номер 75	18,33	Ю/02А/75	16.06.2014
31.	8 этаж	номер 82	24,14	Ю/02А/82	17.03.2014
32.	8 этаж	номер 83	18,31	Ю/02А/83	17.03.2014
33.	9 этаж	номер 86	18,59	Ю/02А/86	17.02.2014
34.	9 этаж	номер 87	18,33	Ю/02А/87	17.06.2014
35.	9 этаж	номер 92	30,64	Ю/02А/92	11.03.2014
36.	9 этаж	номер 95	18,31	Ю/02А/95	12.03.2014
37.	11 этаж	номер 118	23,78	Ю/02А/118	14.02.2014
38.	11 этаж	номер 119	18	Ю/02А/119	07.02.2014
39.	11 этаж	номер 120	26,74	Ю/02А/120	17.02.2014
40.	12 этаж	номер 122	18,35	Ю/02А/122	25.02.2014
41.	12 этаж	номер 123	18,22	Ю/02А/123	02.04.2014
42.	12 этаж	номер 131	18	Ю/02А/131	23.01.2014
43.	13 этаж	номер 134	18,35	Ю/02А/134	14.03.2014
44.	13 этаж	номер 135	18,22	Ю/02А/135	22.04.2014
45.	13 этаж	номер 143	18	Ю/02А/143	28.01.2014
46.	14 этаж	номер 145	26,91	Ю/02А/145	30.01.2014

47.	14 этаж	номер 146	18,35	Ю/02А/146	30.01.2014
48.	14 этаж	номер 147	18,22	Ю/02А/147	30.01.2014
49.	14 этаж	номер 148	46,24	Ю/02А/148	30.01.2014
50.	14 этаж	номер 149	30,51	Ю/02А/149	30.01.2014
51.	14 этаж	номер 150	25,19	Ю/02А/150	30.01.2014
52.	14 этаж	номер 151	25,19	Ю/02А/151	30.01.2014
53.	14 этаж	номер 152	30,62	Ю/02А/152	30.01.2014
54.	14 этаж	номер 153	46,18	Ю/02А/153	30.01.2014
55.	14 этаж	номер 154	23,78	Ю/02А/154	30.01.2014
56.	14 этаж	номер 155	18	Ю/02А/155	30.01.2014
57.	14 этаж	номер 156	26,74	Ю/02А/156	30.01.2014
58.	17 этаж	номер 182	18,35	Ю/02А/182	22.04.2014
59.	17 этаж	номер 183	18,22	Ю/02А/183	22.04.2014
60.	17 этаж	номер 186	22,17	Ю/02А/186	22.04.2014
61.	17 этаж	номер 187	22,17	Ю/02А/187	22.04.2014
62.	17 этаж	номер 190	23,78	Ю/02А/190	22.04.2014
63.	17 этаж	номер 191	18	Ю/02А/191	22.04.2014
Итого площадь всех помещений, на которые заключены договоры по привлечению денежных средств на реконструкцию объекта					1451,64

- Кредитный договор № 2295-КД от 24.12.2013 г. Банк ООО КБ «Уралфинанс» в г. Екатеринбурге ИНН 6654001613.

*Проектная декларация опубликована на сайте проекта по адресу:
http://www.apartament66.ru/upload-files/cache/apart66/docs/Umasheva_apart_PD.docx*