

«УТВЕРЖДАЮ»



Генеральный директор
ООО «Компания «Витэсс»

А. В.Корякин

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

по объекту капитального строительства –
жилому дому со встроенными нежилыми помещениями
по улице Литейной, между домами 22 и 24, в Зареченском районе г.Тулы
по состоянию на 27 ноября 2014 года

1. Информация о застройщике

Фирменное наименование застройщика:	Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Витэсс».
Место нахождения застройщика:	Юридический адрес: 300028, Российская Федерация, г.Тула, ул.Болдина, д.98, оф.429. Фактический адрес: 300028, г. Тула, ул. Болдина, д.98, оф.417. Контактный телефон: 8 (4872) 25-06-03.
Режим работы застройщика:	Ежедневно с 9.00 до 18.00 часов, обеденный перерыв с 13.00 до 14.00 часов. Выходные: суббота и воскресенье.
Государственная регистрация застройщика	Зарегистрировано Муниципальным учреждением «Тульская городская регистрационная палата» 16.07.2001 г., регистрационный номер 0102746, свидетельство о государственной регистрации ГТ № 002819. Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 15.10.2002 г. за основным государственным регистрационным номером 1027100742250 Инспекцией МНС России по Советскому району г. Тулы, свидетельство серии 71 № 000976437.
Участники застройщика	ООО «Компания «КомСервис» (ОГРН 1097154007862), 85% голосов на общем собрании участников. ООО «Компания «Эдельвейс» (ОГРН 1027100742404), 15% голосов на общем собрании участников.
Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Тула, Центральный район, ул. Н.Руднева, д.54. срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – до 31.12.2012 г., фактический срок ввода в эксплуатацию – 27.12.2012 г.
Вид лицензируемой деятельности и сведения о лицензиях застройщика	Застройщик не осуществляет деятельность, подлежащую лицензированию.
Финансовый результат деятельности застройщика за 9 месяцев 2014 года	841 406 руб.
Размер кредиторской задолженности застройщика на день опубликования настоящей декларации	33 484 832,95 руб.
Размер дебиторской задолженности застройщика на день опубликования настоящей декларации	23 861 441,1 руб.

2. Информация о проекте строительства

Цели проекта строительства	Строительство объекта капитального строительства – многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями по улице Литейной, между домами 22 и 24, в Зареченском районе г.Тулы, ввод в эксплуатацию жилого дома, комплексное благоустройство и озеленение территории застройки.
Результат экспертизы проектной документации	Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации № 2-1-1-0017-14 от 29.09.2014 г., выданное Закрытым акционерным обществом «Межрегиональная компания «Стройпроектэкспертиза»
Этапы строительства	Строительство осуществляется в один этап.
Срок реализации строительства	Продолжительность строительства 17,5 мес. Начало строительства – с момента получения застройщиком разрешения на строительство. Окончание строительства (до момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию) – II квартал 2016 г.
Разрешение на строительство	Разрешение на строительство № RU71326000-371/14 объекта капитального строительства «Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по улице Литейной, между домами 22 и 24, в Зареченском районе г.Тулы, выданное 21.11.2014 г. Администрацией г. Тулы, сроком действия до 31.10.2016 г.
Права застройщика на земельный участок для строительства многоквартирного дома и иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о кадастровом номере и площади земельного участка	Земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-25 этажей, общая площадь 13 310 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тульская область, г.Тула, Зареченский район, ул. Сакко и Ванцетти, 24 и ул. Луначарского, 35, кадастровый номер: 71:30:010202:21, принадлежит застройщику ООО «Компания «Витэсс» на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 02.04.2014 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06.06.2014 г. сделана запись регистрации № 71-71-01/096/2014-275, что подтверждается свидетельством (повторным) 71-АД 231164, выданным 23.09.2014 г. Управлением Росреестра по Тульской области.
Элементы благоустройства	<p>Предусмотрено благоустройство территории строящегося жилого дома и прилегающей территории с устройством проездов и необходимых дворовых площадок с различными видами покрытий: парковки автомобилей, хозяйственных, детских, спортивных и для взрослого населения, устройство озеленения с посадкой деревьев и кустарника, устройство цветников и газонов с внесением растительного грунта на участках земли, свободных от проезда, а также размещение на территории малых архитектурных форм.</p> <p>В границах благоустройства запроектированы тротуары по ул. Литейной и ул. Сакко и Ванцетти.</p> <p>Зеленые насаждения, имеющиеся на участке строительства жилого дома и не попадающие под застройку, предусмотрено сохранить с посадкой новых зеленых насаждений.</p> <p>Площадь озеленения 5014,0 кв.м.</p> <p>Благоустройством предусматривается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. асфальтобетонное покрытие проезда шириной 6,00 м; 2. дорожки, тротуары запроектированы с плитным покрытием шириной 1,5 м и 2,25 м; 3. площадка для детей дошкольного и младшего школьного возраста с покрытием из щебеночно-песчаной смеси; 4. площадка для занятия физкультурой – покрытие из щебеночно-песчаной смеси; 5. площадка для отдыха взрослых – покрытие асфальтобетонное; 6. хозяйственные площадки – покрытие асфальтобетонное; 7. площадки парковки автомобилей – покрытие асфальтобетонное. <p>Предусмотрено оборудовать малыми архитектурными формами площадки: для детей дошкольного и младшего школьного возраста, для занятий физкультурой, отдыха взрослого населения, хозяйственные площадки.</p> <p>На территорию жилого дома проектом предусмотрены два въезда с ул. Герцена (с северо-западной стороны) и с ул. Сакко и Ванцетти (с юго-восточной стороны) по проездам с асфальтобетонным покрытием.</p>
Местоположение строящегося объекта капитального строительства – жилого дома и его описание	<p>Местоположение строящегося объекта капитального строительства - жилого дома: по улице Литейной, между домами 22 и 24, в Зареченском районе г.Тулы.</p> <p>Участок строящегося жилого дома ограничен:</p> <ul style="list-style-type: none"> - с севера – ул. Литейной; - с юга – участком, застроенным складскими помещениями;

- с запада – ул. Герцена;
- с востока – ул. Сакко и Ванцетти.

Проектные характеристики строящегося объекта капитального строительства - жилого дома:

Площадь земельного участка - 13 310,0 кв.м.

Площадь застройки – 2 296,6 кв.м.

Общая площадь объекта капитального строительства – 16 058,08 кв.м.

Общая площадь жилых помещений (квартир) – 11 392,99 кв.м.

Общая площадь встроенных нежилых помещений (офисов) – 703,37 кв.м.

Количество этажей – 10 (из них 1 подземный этаж - техподполье).

Строительный объем – 64 405,92 кв. м.

в том числе в подземной части – 5 162,8 кв. м.

Количество квартир 220, в том числе:

1-комнатные – 102 квартиры,

2-комнатные – 102 квартиры,

3-комнатные – 16 квартир.

Количество нежилых помещений (офисов) – 11.

Степень огнестойкости здания – II. Класс конструктивной пожарной опасности здания – С0. Уровень ответственности сооружения – нормальный. Класс функциональной пожарной опасности – Ф-1,3, Ф-4.3.

Описание внешнего и внутреннего вида объекта капитального строительства - жилого дома, его пространственной, планировочной и функциональной организации:

Здание представляет собой 9-ти этажный многоквартирный жилой дом с техподпольем, первым частично нежилым этажом и холодным чердаком, 4-секционный, фасадами ориентирован на ул.Литейная и ул.Сакко и Ванцетти.

Архитектурно-строительная система жилого дома основана на железобетонном несущем монолитном каркасе с плоскими перекрытиями, ограждающие функции выполняют поэтажно опертые наружные стены из штучных материалов.

Все секции здания отделены друг от друга деформационными швами.

На первом этаже жилого дома запроектированы 11 обособленных нежилых помещения, рассчитанные на размещение офисов.

Высота здания от уровня проезжей части до подоконника последнего жилого этажа – от 25,60 м до 25,90 м.

Предусмотрены следующие виды наружных стен:

1) наружные стены 1-9 этажей двухслойные: стеновые пенобетонные блоки (внутренний слой) и облицовочный кирпич (наружный слой);

2) от уровня земли до отм. + 0,000 - наружные железобетонные стены толщиной 200 мм, штукатурка с последующей покраской;

3) ниже уровня земли - наружные железобетонные стены толщиной 200 мм, обмазка битумом.

Техподполье:

неотапливаемое, предназначено для прокладки и монтажа коммуникаций, а также для последующего удобства осмотра и эксплуатации сетей.

Площадь техподполья – 1653,84 кв.м. Высота техподполья «в чистоте» - 2,3 м.

Из техподполья предусмотрены по одному эвакуационному выходу из каждой секции непосредственно наружу, на отметку уровня земли, а также по 2 рассредоточенных аварийных выхода через окно 1000x1400(н) с металлической лестницей в прямике, с возможностью открывания для проветривания.

В техподполье размещены: электрощитовая, помещение для оборудования сетей связи, комнаты уборочного инвентаря, водомерный узел, ИТП.

Электрощитовая, площадью 17,43 кв. м, имеет отдельный выход наружу.

Смежно и над ней размещаются нежилые помещения.

Для предотвращения попадания влаги в помещение, где установлены распределительные устройства, принимаются меры по надежной гидроизоляции. Отметка пола в электрощитовой на 100 мм выше отметки пола техподполья.

Помещение для оборудования сетей связи и электрощитовая отделены противопожарными перегородками 1-го типа до потолка и оснащены сертифицированными противопожарными дверными блоками EI 30, остальные помещения – кирпичными перегородками, толщ. 120 мм.

Входные двери предусмотрены следующих типов:

- металлические (входы в техподполье);

- металлическая противопожарная (вход в электрощитовую).

Окна – из ПВХ-профиля, со стеклопакетами.

1 этаж.

На первом этаже здания в 1, 2, частично 3 блок-секциях располагаются офисные помещения, в 4 и частично 3 секциях – квартиры.

Высота 1 этажа – 3,3 м.

Входные двери в здание предусмотрены следующих типов:

- остекленные, из ПВХ-профиля белого цвета (входы в нежилые помещения);
- металлические, с кодовым замком (вход в жилую часть);
Окна – из ПВХ-профиля, со стеклопакетами и возможностью открывания на проветривание на высоте не более 2 м.

Нежилые встроено-пристроенные помещения.

На первом этаже запроектированы 11 обособленных нежилых помещений, рассчитанные на размещение офисов с 8-ми часовым графиком работы (9.00-18.00). В состав помещений офисов входят тамбуры, санузлы, коридоры, офисные и подсобные помещения.

Общая площадь нежилых помещений офисов составляет 703,37 кв. м.

Все входы в нежилые помещения оборудованы пандусами. Ограждения крылец из металлических труб и профилей высотой 1,2 м в соответствии с требованиями.

Жилая часть.

Все входные группы оборудованы пандусами, что обеспечивает свободный доступ малоподвижных групп населения. Ограждения крылец из металлических труб и профилей высотой 1,2 м в соответствии с требованиями.

Защитой входов в здание от атмосферных осадков служат выступающие балконные плиты 2-го этажа, а также конструкции козырьков над крыльцами.

В 1 и 2 блок секции расположены: входной тамбур, коридор с лифтовым холлом, эвакуационная лестница, мусорокамера.

В 3 блок секции расположены: входной тамбур, коридор с лифтовым холлом, эвакуационная лестница, мусорокамера, сквозной проход с тамбуром, 4 жилые квартиры.

В 4 блок секции расположены: входной тамбур, коридор с лифтовым холлом, эвакуационная лестница, мусорокамера, диспетчерская, 8 жилых квартир.

2-9 этажи.

На 2-9 этажах располагаются жилые квартиры. Общая площадь квартир на этаже каждой из секций не превышает 500 кв. м.

Высота типового этажа – 3,0 м.

Состав квартир:

Секция 1: 2-2-1-1-1-1.

Секция 2: 2-1-1-2.

Секция 3: 3-3-2-2-1-1-1-1.

Секция 4: 2-2-2-2-2-2-1-1.

Количество квартир на этаже: 26 шт.

Количество квартир в доме: 220 шт.

Во всех квартирах площадь кухонь не менее 9,0 кв. м, изолированные комнаты. Любую квартиру можно приспособить для проживания людей

всех групп мобильности. В каждой квартире жилого дома предусмотрен пожарный кран для тушения пожара в первичной стадии. Окна – из ПВХ-профиля, со стеклопакетами.

Эвакуация людей из здания при пожаре осуществляется по лестничной клетке типа Л1, имеющей выход в коридор, ведущий через тамбуры наружу.

Лестница отделена от приквартирных коридоров samozакрывающимися противопожарными дверями. На путях эвакуации применяются несгораемые материалы.

В качестве аварийного выхода предусмотрена зона безопасности на лоджиях - глухой простенок не менее 1,2 метра от торца лоджии до оконного проема (остекленной двери).

Подъем на этажи предусмотрен при помощи одного лифта в каждой секции, без подъема на чердак и опуска в подвал. Грузоподъемность – 630 кг, скорость - 1,0 м/с.

Чердак. Кровля.

Здание имеет холодный чердак. Все вентиляционные каналы, дымоходы проходят транзитом через пространство чердака. В наружных стенах по всему периметру предусматриваются продухи, обеспечивающие необходимую вентиляцию.

Высота чердака «в чистоте» - 1,62 м. В межсекционных стенах чердака устанавливается противопожарная дверь. Выходы на кровлю предусмотрены через противопожарные двери. В каждой секции расположены машинные помещения лифтов.

Кровля рулонная из наплавленных материалов, плоская, не эксплуатируемая.

На стыках, перепадах и в узлах стыков с вертикальными поверхностями предусмотрено усиление покрытия дополнительными слоями гидроизоляции. Водоотвод организованный, внутренний. Водоотводных воронок – по 2 шт. в каждой секции.

Ограждения кровли: парапет высотой 0,6 м и ограждение из металлических труб и профилей высотой 0,6 м. Итого - 1,2 м в соответствии с требованиями.

Пищеприготовление: с использованием природного газа.

Вентиляция: в жилых помещениях естественная.

Отопление и горячее водоснабжение:

- в жилых помещениях - с использованием природного газа посредством котлов газовых водогрейных двухконтурных в каждой квартире;

- в нежилых помещениях – отопление электрическое посредством электрических

	<p>нагревательных приборов, горячее водоснабжение посредством водонагревателей электрических.</p> <p>Газоснабжение: источником газоснабжения является строящийся газопровод низкого давления, выходящий из ПРГ до газопровода низкого давления по ул. Сакко и Ванцетти.</p> <p>Все энергосистемы имеют соответствующие системы учета: на сетях водопровода, газоснабжения и электричества – счетчики в квартирах и нежилых помещениях.</p> <p>Также проектом предусмотрены: диспетчеризация лифтов от существующего диспетчерского пункта, телефонизация, автоматическая пожарная сигнализация, домофонная связь, внутренний противопожарный сухотрубный водопровод, мусоропровод с мусорокамерами.</p>
<p>Количество самостоятельных частей в составе строящегося многоквартирного дома, их технические характеристики в соответствии с проектной документацией</p>	<p>Жилые помещения: Общая площадь – 11 392,99 кв.м. Количество квартир – 220, в том числе: 1-комнатные – 102 квартиры (общей площадью, включая 1/2 площади лоджии, от 37,43 кв. м); 2-комнатные – 102 квартиры (общей площадью, включая 1/2 площади лоджии, от 54,49 кв. м); 3-комнатные – 16 квартир (общей площадью, включая 1/2 площади лоджии, от 72,63 кв. м). Высота жилых помещений (от цементно-песчаной стяжки пола до потолочной плиты перекрытия) от 2,76 м. Нежилые помещения: 11 обособленных нежилых помещений офисов на 1-м этаже общей площадью 703,37 кв. м., высота помещений (от цементно-песчаной стяжки пола до потолочной плиты перекрытия) от 3,06 м ; техподполье высотой 2,3 м; чердак высотой 1,6 м.</p>
<p>Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома</p>	<p>Нежилые помещения – 11 обособленных нежилых помещений, рассчитанных на размещение офисов, на 1-м этаже строящегося жилого дома общей площадью 703,37 кв. м.</p>
<p>Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства</p>	<ul style="list-style-type: none"> – помещения общественного назначения (входные группы в жилой части здания, лестнично-лифтовые холлы, межквартирные коридоры и лестничные площадки, лестницы, лифты); – технические помещения (электрощитовые, лифтовые и иные шахты, машинные помещения лифтов, венткамеры, помещения мусоропроводов и мусорокамер, а также прочие помещения, в которых имеются инженерные коммуникации и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме); – крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома; – механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; – земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства; – иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилого дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, либо вне его, но предназначенные для обеспечения функционирования дома.
<p>Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома</p>	<p>Не позднее II квартала 2016 года.</p>
<p>Орган, уполномоченный на выдачу разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию</p>	<p>Администрация г. Тулы</p>
<p>Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства многоквартирного дома и меры по добровольному страхованию застройщиком</p>	<p>Застройщиком не производится страхование следующих финансовых и прочих рисков при осуществлении проекта строительства многоквартирного дома:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Увеличение процентной ставки по кредитам, ужесточение условий предоставления, использования и возврата кредитов по кредитным договорам, заключенным для привлечения средств в строительство и обеспечения своевременного выполнения строительно-монтажных работ. 2. Увеличение стоимости строительно-монтажных работ, строительных

таких рисков	<p>материалов, рабочей силы, услуги транспорта и механизмов, что приводит к увеличению стоимости одного квадратного метра, уменьшение числа участников долевого строительства. Для минимизации риска в проектно-сметную документацию заложено удорожание строительных материалов по прогнозным индексам инфляции в строительной отрасли.</p> <p>3. Вступление в силу актов органов государственной власти и органов местного самоуправления и их действия, которые могут препятствовать выполнению обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве.</p> <p>4. Расторжение договоров подряда, заключенных застройщиком с подрядчиками при строительстве, по любым основаниям, влекущее причинение убытков застройщику.</p> <p>5. Отказ участника долевого строительства от дальнейшего участия в строительстве жилья с предъявлением к застройщику требований о возврате средств, внесенных в счет строительства, и уплате процентов и убытков, предусмотренных законодательством.</p> <p>6. Уничтожение, повреждение или порча объекта капитального строительства и/или отдельных объектов долевого строительства полностью или в части вследствие обстоятельств, за которые застройщик не отвечает.</p> <p>7. Изъятие у застройщика объекта капитального строительства и/или отдельных объектов долевого строительства полностью или в части вследствие обстоятельств, за которые застройщик не отвечает.</p> <p>Участникам долевого строительства предлагается на их усмотрение самостоятельно и за свой счет осуществить страхование вышеуказанных рисков в отношении объектов долевого строительства и их титульное страхование.</p>
Планируемая стоимость строительства многоквартирного дома	320 000 000 (Триста двадцать миллионов) рублей
Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы	<p>Организация, выполнившая инженерно-геологические изыскания – ЗАО «ТулаТИСИЗ», ИНН 7104002735, свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0132.04-2009-7104002735-И-003, выданное 14.12.2011 г. СРО НП Центральное объединение организаций по инженерным изысканиям для строительства «Центризыскания».</p> <p>Генеральная проектная организация – ООО «БКП «АВАНГАРД», ИНН 7103519425, свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № СРО-П-170-16032012-1546, выданное 25.12.2013 г. СРО НП Саморегулируемая организация проектировщиков «СтройПроект».</p> <p>Генеральный подрядчик – ООО ПКФ «Интерстрой», ИНН 7107535650, свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № С-248-7107535650-01, выданное 30.01.2014 г. СРО НП «Добровольное строительное товарищество «Центр специального строительства и ремонта».</p>
Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам долевого участия в строительстве многоквартирного дома	<p>Гражданская ответственность застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве застрахована в страховой компании Открытое Акционерное Общество Страховая компания «МРСК» в соответствии с договором № 21-Н-А-021 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 25.11.2014 г.</p> <p>Обеспечение застройщиком исполнения иных своих обязательств по договору участия в долевом строительстве путем заключения договора поручительства не осуществляется.</p> <p>Кроме того, на основании Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ:</p> <ul style="list-style-type: none"> – в обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства многоквартирного дома земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, и строящиеся на этом земельном участке многоквартирный дом; – с даты получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство которого было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства.

Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома (кроме договоров участия в долевом строительстве)	Кредитные договоры, договоры займа, договоры инвестирования.
Настоящая проектная декларация составлена в соответствии с требованиями федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ	«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

