

Общество с ограниченной ответственностью

«Комфортный дом»

454038, г. Челябинск, ул. Хлебозаводская, д. 15 оф. 310, тел (351) 750-11-15
ОГРН 1147460000863, ИНН/КПП 7460013883/746001001

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

от 15.10.2014 года

Организатор проекта:

Общество с ограниченной ответственностью «Комфортный дом»

Цель проекта:

«Комплекс жилых домов разной этажности с помещениями общественного назначения, детским садом и подземной парковкой и реконструкцией существующего здания под 3-х секционный жилой дом с помещениями общественного назначения.

III этап – комплекс жилых домов разной этажности с помещениями общественного назначения, детским садом и подземной парковкой в осях 14-36 с постом охраны, расположенный по адресу: по ул. Тернопольской, 6 (стр.) в Центральном районе города Челябинска Челябинской области»

1. Информация о Застройщике:

1.1. О фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения застройщика, а также о режиме его работы.

1.1.1. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Комфортный дом».

Сокращенное наименование: ООО «Комфортный дом».

1.1.2. Юридический адрес:

Почтовый индекс: 454038, субъект Российской Федерации: Челябинская область, город: Челябинск, улица: Хлебозаводская, номер дома: 15, офис: 310.

1.1.3. Фактический адрес:

Почтовый индекс: 454038, субъект Российской Федерации: Челябинская область, город: Челябинск, улица: Хлебозаводская, номер дома: 15, офис: 310.

1.1.4. Режим работы Застройщика:

Рабочий день: ООО «Комфортный дом» с 9:00 до 18:00

Обеденный перерыв: с 13:00 до 14:00.

Выходные дни: суббота, воскресенье.

Время местное.

1.1.5. Фамилии, имена, отчества руководителя и главного бухгалтера:

Директор: Труфакина Ольга Вадимовна

Главный бухгалтер: Труфакина Ольга Вадимовна

1.1.6. Банковские реквизиты:

Расч./счет 40702810572000004770 в Челябинском отделении №8597 ОАО «Сбербанка России» г. Челябинск

кор./счет 30101810700000000602

БИК 047501602

ИНН 7460013883 КПП 746001001

ОГРН 1147460000863

Код по ОКПО 51477424

1.2. О государственной регистрации Застройщика:

1.2.1. Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения:

Серия 74 №005830553, дата выдачи 21.02.2014 года.

Полное наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №22 по Челябинской области; ИНН предприятия: 7460013883.

1.2.2. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица:

Основной государственный регистрационный номер: 1147460000863. Дата внесения записи: 21.02.2014 года.

Серия свидетельства о государственной регистрации юридического лица в связи с регистрируемым событием: 74

Номер свидетельства о государственной регистрации юридического лица в связи с регистрируемым событием: 006077038.

Полное наименование регистрирующего органа: Межрайонная ИФНС России №22 по Челябинской области.

1.3. Об учредителях (участниках) Застройщика:

1.3.1. Гражданка РФ Мартянова Анастасия Владиславовна – 100 %

1.4. О проектах строительства многоквартирных жилых домов и иных объектах недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение предшествующих трех лет:

не имеется.

1.5. О виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию:

ООО «Комфортный дом» является Застройщиком и не ведет деятельности, подлежащей лицензированию.

1.6. О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:

1.6.1. Финансовый результат – 3 094 тыс. рублей

1.6.2. Размер кредиторской задолженности: 34 278 тыс. рублей

1.6.3. Размер дебиторской задолженности: 5 494 тыс. рублей

2. Информация о проекте строительства:

2.1. О цели проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации.

«Комплекс жилых домов разной этажности с помещениями общественного назначения, детским садом и подземной парковкой и реконструкцией существующего здания под 3-х секционный жилой дом с помещениями общественного назначения. III этап – комплекс жилых домов разной этажности с помещениями общественного назначения, детским садом и подземной парковкой в осях 14-36 с постом охраны, расположенный по адресу: по ул. Тернопольской, 6 (стр.) в Центральном районе города Челябинска Челябинской области» является частью многофункционального градостроительного комплекса, ограниченного ул. Сони Кривой – Тернопольская – Витебская – Лесопарковая. Строительство жилого комплекса обусловлено предоставлением жителям города современного, качественного и благоустроенного жилья с объектами социальной инфраструктуры.

Объект капитального строительства представляет собой комплекс жилых домов, состоящий из:

1) 16-ти этажного жилого дома с помещениями общественного назначения в подвальной части здания и детским садом на первом этаже;

2) 22-х этажного жилого дома с помещениями общественного назначения в подвальном и на первом этажах здания;

3) подземной парковки.

Срок ввода в эксплуатацию: I квартал 2016 г.

Срок передачи жилых и нежилых помещений участникам долевого строительства – не позднее 31.05.2016 г.

По рабочим проектам (шифр проектов 74.09.01-2, 74.09.01-3, 74.09.01-4) «Комплекс жилых домов разной этажности с помещениями общественного назначения, детским садом и подземной парковкой и реконструкцией существующего здания под 3-х секционный жилой дом с помещениями общественного назначения по ул. Тернопольская, 6 в Центральном районе г. Челябинска. III этап строительства – комплекс жилых домов разной этажности с помещениями общественного назначения, детским садом и подземной парковкой в осях 14-36 с постом охраны» получено положительное заключение негосударственной экспертизы ОАО институт «Челябинский Промстройпроект» №4-1-1-0100-14 от 16.05.2014 г. По корректировке 16-ти этажного и 22-х этажного жилых домов получено положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Инженерный центр «Эфекс» №6-1-1-0091-14 от 15.08.2014 г. и №6-1-1-0092-14 от 15.08.2014 г. соответственно.

2.2. О разрешении на строительство

Разрешение на строительство получено «15» октября 2014 года № RU74315000-56-ж-2014. Срок действия разрешения до «30» сентября 2016 года.

2.3. О правах застройщика на земельный участок, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о кадастровом номере и площади земельного участка, об элементах благоустройства

Земельные участки, на которых производится строительство объекта, находятся у Застройщика на праве аренды на основании:

- договора аренды земельных участков №494 от 13.08.2014г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области регистрационный номер 74-74-01/498/2014-463 от 17.09.2014г. Земельные участки расположены по адресу: Россия, Челябинская область, г.Челябинск, р-н Центральный, ул. Тернопольская, 6, со следующими кадастровыми номерами:

- № 74:36:0515001:2481 площадью 253 кв.м.,
- № 74:36:0515001:2484 площадью 2660 кв.м.,
- № 74:36:0515001:2482 площадью 3061 кв.м.,
- № 74:36:0515001:2485 площадью 230 кв.м.,

- договора №2 об аренде земельного участка с правом выкупа от 14.05.2014г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области регистрационный номер 74-74-01/429/2014-54 от 22.08.2014г. Земельные участки расположены по адресу: Россия, Челябинская область, г.Челябинск, Центральный район, ул. Тернопольская, 6, с кадастровым номером № 74:36:0515001:2497 площадью 9865 кв.м.

- договора №3 об аренде земельных участков с правом выкупа от 05.06.2014г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области регистрационный номер 74-74-01/429/2014-55 от 13.08.2014г. Земельные участки расположены по адресу: Россия, Челябинская область, г.Челябинск, Центральный район, ул. Тернопольская, 6, со следующими кадастровыми номерами:

- № 74:36:0515001:2486 площадью 938 кв.м.,
- № 74:36:0515001:2480 площадью 1663 кв.м.

Площадь участка в границах благоустройства – 18 487,0 м². Площадь застройки, в т.ч. жилые дома с крыльцами и пандусами, пост охраны, эвакуационные лестничные клетки подземной парковки, веранды детского сада – 3 354,4 м². Свободную от застройки территорию занимают площадки для отдыха взрослых и детей, прогулочная зона детского сада, озеленение и парковочные места – 15 154,1 м².

2.4. О местоположении строящегося многоквартирного дома, об его описании, в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство.

Участки, на которых ведется строительство комплекса, находятся в Центральном районе г. Челябинска на территории, ограниченной улицами Сони Кривой – Тернопольская – Витебская – Лесопарковая.

2.5. О количестве в составе строящегося многоквартирного дома самостоятельных частей (помещений), передаваемых участникам долевого строительства Застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией.

Информация об объекте: 16-ти этажный жилой дом

Степень огнестойкости – II. Класс конструктивной пожарной опасности – С0. Уровень ответственности – II. Площадь застройки жилого дома с пристроенной частью детского сада – 1 894,0 м². Площадь жилого здания – 22 158,5 м². Строительный объем жилого здания – 79 523,2 м³.

Объемно-планировочное и конструктивное решение здания представляет собой:

- **Конструктивная схема здания** – монолитно-каркасная.
- **Фундамент здания** – монолитные ростверки по основанию из буронабивных свай ϕ 620 мм и ϕ 800 мм и системой перекрестных балок.
- **Колонны каркаса** железобетонные, внутренние колонны имеют круглое поперечное сечение ϕ 300 мм, ϕ 350 мм; наружные колонны имеют квадратное сечение 300x300 мм, 350x350 мм, 400x400 мм.
- **Междуэтажные перекрытия и покрытие** этажей здания – монолитные железобетонные толщиной 160 мм.
- **Наружные стены** – с внутренней стороны выполнена облицовка из гипсовых пазогребневых плит толщиной 80 мм, эффективный кирпич толщиной 250 мм со вставками из полнотелого кирпича, утеплитель – минераловатные плиты толщиной 170 мм (в детском саду – толщиной 180 мм), облицовка – металлокассеты и керамогранит по вентилируемой фасадной системе.
- **Стены лестничных клеток и шахт лифтов** – монолитный железобетон толщиной 200 мм.
- **Внутренние межквартирные стены** выполнены из двух слоев гипсовых пазогребневых плит толщиной 80 мм с внутренним звукоизоляционным слоем из минераловатных плит толщиной 50 мм.
- **Межкомнатные перегородки** – гипсовые пазогребневые плиты толщиной 80 мм.
- **Перегородки санузлов** – из влагостойких (гидрофобизированных) гипсовых пазогребневых плит толщиной 80 мм.
- **Кровля** – плоская, с внутренними водостоками.
- **Окна** из ПВХ профиля толщиной 70 мм, количество камер – 5. Стеклопакет двухкамерный толщиной 36 мм. Пластиковые подоконники белого цвета, откосы из сэндвич-панелей.
- **Остекление балконов и лоджий (витражи)** – алюминиевый профиль со стеклом 6 мм.
- **Отделка мест общего пользования:**
пола – керамический гранит;
стены – виниловые стеновые покрытия;
потолок – подвесной типа «Армстронг».
- **Лифты** пассажирские, производства «Brilliant Elevator Co., Ltd» грузоподъемностью 400кг и 1000 кг – 2 шт. на каждую секцию.
- **Отделка квартир** - выполнена финишная стяжка пола со звукоизоляционным слоем.

Установлены металлические входные двери с облицовкой МДФ.

- **Отопление** – смонтирована система отопления с разводкой по квартирам трубами в полу (трубы из сшитого полиэтилена, производство Uponor), установлены конвекторы с регулирующей арматурой PRADO-Universal или аналогичные с нижней подводкой, установлены расходомеры тепла в техническом помещении на площади общего пользования.
- **Водоснабжение и канализация** – скрытая веерная разводка труб водоснабжения по системе Uponor, созданы точки подключения к горячему и холодному водоснабжению, установлены приборы учета расхода ХГВС в техническом помещении на площади общего пользования, канализация в санузлах по стоякам.
- **Электроснабжение** - выполнен однофазный ввод в квартиру с установкой квартирного щитка с автоматическим выключателем, дифференциальными автоматами и счетчиками электроэнергии.

Проектом предусмотрены требования действующих нормативных документов по повышению теплозащиты ограждающих конструкций здания с установкой приборов контроля, учета воды и тепла.

Количество квартир – 210, из них: однокомнатных – 56; двухкомнатных – 154.
Количество нежилых помещений – 4.

Тип помещения	Общая площадь, м ²	Площадь с учетом балконов (лоджий) с понижающим коэффициентом $k=0,3 (0,5)$, м ²	Количество
Офис №1 (подвал)	170,1	—	1
Офис №2 (подвал)	150,2	—	1
Офис №3 (подвал)	129,5	—	1
Детский сад (1 этаж)	1 376,7	—	1
Однокомнатная квартира	51,0	52,4	14
Однокомнатная квартира	53,4	54,8	14
Однокомнатная квартира	54,0	55,4	14
Однокомнатная квартира	64,7	66,5	14
Двухкомнатная квартира	75,0	76,4	28
Двухкомнатная квартира	75,4	77,8	12
Двухкомнатная квартира	75,4	79,5	16
Двухкомнатная квартира	78,1	79,5	14
Двухкомнатная квартира	80,5	82,1	14
Двухкомнатная квартира	81,4	83,0	14
Двухкомнатная квартира	81,6	83,2	14
Двухкомнатная квартира	88,3	90,1	42

Информация об объекте: 22-х этажный жилой дом

Степень огнестойкости – I. Класс конструктивной пожарной опасности – С0. Площадь застройки жилого дома – 737,0 м². Площадь жилого здания – 14 520,8 м². Строительный объем жилого здания – 54 880,7 м³.

Объемно-планировочное и конструктивное решение здания представляет собой:

- **Конструктивная схема здания** – монолитно-каркасная.
- **Фундамент здания** – монолитные ростверки по основанию из буронабивных свай $\phi 630$ мм и $\phi 820$ мм и системой перекрестных балок.
- **Колонны каркаса** железобетонные, внутренние колонны имеют круглое поперечное

сечение $\varnothing 300$ мм, $\varnothing 350$ мм, $\varnothing 400$ мм; наружные колонны имеют квадратное сечение 300x300 мм, 350x350 мм, 400x400 мм, 500x400 мм, 600x400 мм.

- **Междуэтажные перекрытия и покрытие** этажей здания – монолитные железобетонные толщиной 160 мм.
- **Наружные стены** – с внутренней стороны выполнена облицовка из гипсовых пазогребневых плит толщиной 80 мм, эффективный кирпич толщиной 250 мм со вставками из полнотелого кирпича, утеплитель – минераловатные плиты толщиной 170 мм (на 1 этаже – толщиной 140 мм), облицовка – металлокассеты и керамогранит по вентилируемой фасадной системе.
- **Стены лестничных клеток и шахт лифтов** – монолитный железобетон толщиной 200 мм.
- **Внутренние межквартирные стены** выполнены из двух слоев гипсовых пазогребневых плит толщиной 80 мм с внутренним звукоизоляционным слоем из минераловатных плит толщиной 50 мм.
- **Межкомнатные перегородки** – гипсовые пазогребневые плиты толщиной 80 мм.
- **Перегородки санузлов** – из влагостойких (гидрофобизированных) гипсовых пазогребневых плит толщиной 80 мм.
- **Кровля** – плоская, с внутренними водостоками.
- **Окна** из ПВХ профиля толщиной 70 мм, количество камер – 5. Стеклопакет двухкамерный толщиной 36 мм. Пластиковые подоконники белого цвета, откосы из сэндвич-панелей.
- **Остекление балконов и лоджий (витражи)** – алюминиевый профиль со стеклом 6 мм.
- **Отделка мест общего пользования:**
полы – керамический гранит;
стены – виниловые стеновые покрытия;
потолок – подвесной типа «Армстронг».
- **Лифты** пассажирские, производства «Brilliant Elevator Co., Ltd» грузоподъемностью 1000 кг – 3 шт. в доме.
- **Отделка квартир:**
Выполнена финишная стяжка пола со звукоизоляционным слоем. Установлены металлические входные двери с облицовкой МДФ.
- **Отопление** – смонтирована система отопления с разводкой по квартирам трубами в полу (трубы из сшитого полиэтилена, производство Uropog), установлены конвекторы с регулирующей арматурой PRADO-Universal или аналогичные с нижней подводкой, установлены расходомеры тепла в техническом помещении на площади общего пользования.
- **Водоснабжение и канализация** – скрытая веерная разводка труб водоснабжения по системе Uropog, созданы точки подключения к горячему и холодному водоснабжению, установлены приборы учета расхода ХГВС в техническом помещении на площади общего пользования, канализация в санузлах по стоякам.
- **Электроснабжение** - выполнен однофазный ввод в квартиру с установкой квартирного щитка с автоматическим выключателем, дифференциальными автоматами и счетчиками электроэнергии.

Проектом предусмотрены требования действующих нормативных документов по повышению теплозащиты ограждающих конструкций здания с установкой приборов контроля, учета воды и тепла.

Количество квартир – 140, из них: однокомнатных – 60; двухкомнатных – 60, трехкомнатных – 20.

Количество нежилых помещений – 4.

Тип помещения	Общая площадь, м ²	Площадь с учетом балконов (лоджий) с понижающим коэффициентом $k=0,3 (0,5)$, м ²	Количество
Клубы по интересам (подвал)	237,0	—	1
Офис №1 (1 этаж)	153,9	—	1
Офис №2 (1 этаж)	125,6	—	1
Офис №3 (1 этаж)	243,3	—	1
Однокомнатная квартира	52,3	54,1	3
Однокомнатная квартира	52,5	54,3	6
Однокомнатная квартира	52,5	55,2	6
Однокомнатная квартира	52,6	54,4	3
Однокомнатная квартира	52,6	55,3	18
Однокомнатная квартира	52,7	55,4	16
Однокомнатная квартира	53,0	54,8	3
Однокомнатная квартира	53,1	54,9	5
Двухкомнатная квартира	81,5	84,6	12
Двухкомнатная квартира	81,7	84,8	6
Двухкомнатная квартира	82,1	85,2	10
Двухкомнатная квартира	82,3	86,2	6
Двухкомнатная квартира	83,0	85,7	6
Двухкомнатная квартира	99,7	101,3	2
Двухкомнатная квартира	99,8	103,2	3
Двухкомнатная квартира	99,9	103,3	6
Двухкомнатная квартира	100,0	101,6	3
Двухкомнатная квартира	100,0	104,6	3
Двухкомнатная квартира	100,1	101,7	3
Трехкомнатная квартира	94,5	97,2	3
Трехкомнатная квартира	94,6	96,1	2
Трехкомнатная квартира	94,6	97,3	6
Трехкомнатная квартира	94,7	97,4	3
Трехкомнатная квартира	94,8	96,3	1
Трехкомнатная квартира	94,8	97,5	2
Трехкомнатная квартира	94,9	96,4	3

Информация об объекте: подземная парковка в осях 14-36 с постом охраны

Степень огнестойкости – II. Класс конструктивной пожарной опасности – С0. Категория подземной парковки по пожарной опасности – В3. Уровень ответственности – II. Площадь застройки (подземная и надземная части) – 7 703,0 м². Общая площадь парковки с постом охраны – 7 757,0 м². Строительный объем парковки с постом охраны – 26 770,0 м³.

Объемно-планировочное и конструктивное решение здания представляет собой:

- **Фундамент** – монолитная железобетонная плита толщиной 150 мм с капителями в районе колонн и по периметру.
- **Колонны каркаса** – сборные железобетонные, имеют квадратное сечение 400х400 мм.
- **Перекрытие** – монолитная железобетонная плита толщиной 150 мм с капителями в районе колонн и по периметру толщиной 400 мм.

- **Наружные стены** – монолитные железобетонные толщиной 300 мм.
- **Внутренние стены** – из блоков ФБС толщиной 300 мм.
- **Стены лестничных клеток в парковке** – из полнотелого кирпича толщиной 380 мм.
- **Ворота и двери в парковке** – противопожарные.

Количество парковочных мест – 256.

2.6. О функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Функциональное назначение нежилых помещений:

- 16-ти этажный жилой дом – офисы, детский сад;
- 22-х этажный жилой дом – клубы по интересам, офисы.

2.7. О составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства.

К общему имуществу, которое будет находиться в долевой собственности участников долевого строительства относятся:

- земельный участок, под объектом строительства (с учетом благоустройства и озеленения);
- кровля, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома;
- внутренние инженерные коммуникации, расположенные за пределами квартир и нежилых помещений;
- лестничные площадки, лестницы, лифты, коридоры.

2.8. О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод указанного дома в эксплуатацию.

Получение разрешения на ввод в эксплуатацию: I квартал 2016 г.

Срок передачи жилых и нежилых помещений участникам долевого строительства – не позднее 31.05.2016 г.

Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанного дома:

Застройщик: ООО «Комфортный дом»

Генеральный подрядчик: ООО "Альфа-инжиниринг"

Администрация г. Челябинска.

2.9. О возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков.

Возникновение финансовых рисков при строительстве не предусмотрено.

2.10. О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору.

Исполнение обязательств застройщика обеспечивается по всем договорам, заключенным для строительства объекта путем залога земельного участка в порядке, предусмотренном ст.13-15 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору.

2.11. Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров.

Договоры инвестирования. Возможно получение кредита.

2.12. О планируемой стоимости строительства многоквартирного дома.

Планируемая стоимость строительства:

- 16-ти этажного жилого дома – 750 (Семьсот пятьдесят) миллионов рублей;
- 22-х этажного жилого дома – 350 (Триста пятьдесят) миллионов рублей;
- подземной парковки – 180 (Сто восемьдесят) миллионов рублей.

2.13. О перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков).

Проектные работы – ООО «Реконпроект»

Генеральный подрядчик и техзаказчик - ООО «Альфа-инжиниринг»

Директор ООО «Комфортный дом»



Труфакина О.В.