

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

долевого строительства комплекса из 2-х многоквартирных домов по адресу Орловская обл., Орловский р-н, с/п Образцовское, д.Образцово, ул.Емлютина, д. 7 (поз.48) и Орловская обл., Орловский р-н, с/п Образцовское, д.Образцово, ул.Емлютина, д. 5 (поз.47)

Информация о застройщике

1. Firmenное наименование: Открытое акционерное общество «Орелстрой».

Место нахождения: 302030, Россия, г. Орел, площадь Мира, 7г.

Режим работы: понедельник-пятница с 9.00 до 18.00.

2. Зарегистрировано: постановлением Главы администрации Железнодорожного района г. Орла № 1037 от 28.12.1992 года, Свидетельство о внесении записи в единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице зарегистрированном до 01 июля 2002 года №000430671 серия 57 за ОГРН 1025700764363, ИНН 5751005940, юридический адрес 302030, Россия, г. Орел, площадь Мира, 7г.

3. Учредитель: Комитет по управлению государственным имуществом Орловской области.

4. В период с 2012 года по 2014 год ОАО «Орелстрой» выступало в качестве застройщика по строительству многоквартирных домов расположенных по нижеследующим адресам:

Место нахождения объекта недвижимости	Срок ввода объекта в эксплуатацию согласно проектной декларации	Срок ввода объекта в эксплуатацию по факту
г. Орел, Бульвар Молодежи, д. 4	30.06.2012	30.06.2012
г. Орел, Бульвар Молодежи, д. 2	30.06.2013	27.12.2012
г. Орел, ул. 5-й Орловской стрелковой дивизии, д. 16	31.12.2012	15.11.2012
г. Орел, ул. 5-й Орловской стрелковой дивизии, д. 12	30.09.2012	11.10.2012
г. Орел, ул. Орелстроевская, д. 11а	30.09.2012	08.08.2012
г. Орел, ул. Орелстроевская, д. 5	30.09.2012	28.09.2012
г. Орел, ул. Алроса, д. 1	31.12.2012	15.10.2012
г. Орел, ул. Емлютина, д. 8	31.03.2013	29.11.2012
г. Орел, ул. Емлютина, д. 12	31.12.2012	27.12.2012
г. Орел, Бульвар Молодежи, д. 3	30.06.2013	27.06.2013
г. Орел, Бульвар Молодежи, д. 1	30.06.2013	27.06.2013
г. Орел, ул. 5-й Орловской стрелковой дивизии, д. 18	30.09.2013	27.03.2013
г. Орел, ул. 5-й Орловской стрелковой дивизии, д. 20	31.12.2013	11.11.2013
г. Орел, ул. Планерная, д. 71	31.12.2013	27.12.2013
г. Орел, ул. Планерная, д. 73	31.12.2013	23.10.2013
г. Орел, ул. 5-й Орловской стрелковой дивизии, д. 14	30.09.2014	25.12.2013
г. Орел, ул. Емлютина, д. 2	31.12.2013	30.09.2013
г. Орел, ул. Емлютина, д. 10	30.09.2013	20.11.2013
г. Орел, Карачевское шоссе, д. 98	31.12.2013	27.12.2013
г. Орел, ул. Орелстроевская, д. 9	30.06.2014	23.09.2014
г. Орел, ул. Орелстроевская, д. 15	30.09.2014	30.06.2014
г. Орел, бульвар Молодежи, д. 15	31.12.2014	30.06.2014
г. Орел, бульвар Молодежи, д. 17	30.09.2014	30.06.2014
г. Орел, Карачевское шоссе, д. 102	31.12.2014	24.09.2014
г. Орел, ул. Емлютина, д. 18	31.12.2014	30.10.2014
г. Орел, ул. Емлютина, д. 14	31.12.2014	26.12.2014
г. Орел, Карачевское шоссе, д. 100	31.12.2014	30.09.2014
г. Орел, Карачевское шоссе, д. 104	31.12.2014	25.12.2014
Орловская обл., Орловский р-н, д. Жилина, ул. Графа Киселева, д. 1	31.03.2014	27.06.2014
Орловская обл., Орловский р-н, д. Жилина, ул. Графа Киселева, д. 3	31.12.2014	28.11.2014
Орловская обл., Орловский р-н, д. Жилина, ул. Генерала Лаврова, д. 6 (I-ый этап строительства)	31.12.2014	20.10.2014

5. Свидетельство № 0295.04-2009-5751005940-С-2 о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального

строительства, выдано Некоммерческим партнерством «Саморегулируемая организация «Межрегиональное объединение строителей». Свидетельство действительно без ограничения срока и территории.

6. Прибыль за 9 месяцев 2015 года составила 218127 тыс. руб. Размер кредиторской задолженности по состоянию на 30.09.2015 г.: 224590 тыс. рублей. Размер дебиторской задолженности по состоянию на 30.09.2015 г.: 673972 тыс. рублей.

Информация о проекте строительства

1. Целью проекта строительства комплекса состоящего из 2-х многоквартирных домов по адресу: Орловская область, Орловский район, Образцовское с/п, д. Образцово, ул. Емлютина, д. 7 и ул. Емлютина, д. 5, является обеспечение жителей комфортным жильем с привлечением денежных средств физических и юридических лиц для долевого строительства.

Строительство комплекса будет осуществляться в два этапа. **I-й Этап** предусматривает строительство: многоквартирного жилого дома, с крышной котельной, расположенного по адресу: **Орловская обл., Орловский р-н, с/п Образцовское, д.Образцово, ул. Емлютина, д. 7**, наружные инженерные сети; трансформаторная подстанция, ГРПШ; благоустройство по этапу, дорога, освещение дороги. **II-й Этап** предусматривает строительство: многоквартирного жилого дома с крышной котельной, расположенного по адресу: **Орловская обл., Орловский р-н, с/п Образцовское, д.Образцово, ул. Емлютина, д. 5**, наружные инженерные сети; трансформаторная подстанция, ГРПШ; благоустройство по этапу.

Продолжительность строительства комплекса 24 месяца. Начало строительства комплекса **III квартал 2015** года.

Проект строительства комплекса разработан по этапам: **I-й Этап** - шифр 3-15 проектным институтом ОАО «Орелпроект» в 2015 году, прошел государственную экспертизу в Автономном учреждении Орловской области «Управление государственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий Орловской области» и получил положительное заключение государственной экспертизы проектной документации № 57-1-4-0028-15 от 22.06.2015 г. **II-й Этап** - шифр 8-15 проектным институтом ОАО «Орелпроект» в 2015 году, прошел государственную экспертизу в Автономном учреждении Орловской области «Управление государственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий Орловской области» и получил положительное заключение государственной экспертизы проектной документации № 57-1-4-0029-15 от 22.06.2015 г.

2. Разрешение на строительство комплекса: **I-й этап** строительства № 57-520310-2-2015 от 24.08.2015 года, выдано Управлением градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области. **II-й этап** строительства № 57-520310-1-2015 от 24.08.2015 года, выдано Управлением градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области.

3. Земельный участок под строительство комплекса принадлежит на праве собственности ОАО «Орелстрой» на основании Договора купли-продажи земельного участка №ЗУ-П-30 от 09.07.2012 года, Договора купли-продажи земельного участка №ЗУ-П-31 от 30.07.2012 года, что подтверждается свидетельством о праве собственности на недвижимое имущество № 709475 от 14.07.2015 года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области, запись регистрации в ЕГРП № 57-57-01/064/2014-851 от 24.11.2014 г.

Земельный участок под строительство комплекса, по адресу: Орловская область, Орловский район, Образцовское сельское поселение, д. Образцово, кадастровый номер №57:10:0030801:6227, общей площадью – 17249,0 кв.м. Площадка строительства свободна от застройки. Территория земельного участка граничит: с севера- земельным участком строящихся многоквартирных домов по ул.Емлютина, д.9 и д.11, с запада – территория свободная от застройки, с юга – с земельным участком строящихся многоквартирных домов по ул.Зеленина, д.14 и д.16, с востока – ул.Емлютина.

Благоустройству подлежат территория комплекса. Для транспортной и пешеходной связи с улицами и остановками общественного транспорта запроектированы участок дороги, проезды и тротуары. Покрытие проездов - асфальтобетонное, тротуаров – плиточное. Озеленение территории осуществляется устройством газонов и цветников, с посадкой многолетних трав, деревьев и кустарников.

3.1 Местоположение строящихся многоквартирных домов, входящих в состав комплекса: Орловская обл., Орловский р-н, с/п Образцовское, д.Образцово.

3.2 В целях газификации многоквартирных домов жилого комплекса, земельный участок, указанный в п. 3 настоящей декларации, обременен сервитутом в пользу Открытого акционерного общества «Газпром газораспределение Орел» для прокладки, эксплуатации и ремонта сетей газораспределения.

Для обеспечения строительства, реконструкции, эксплуатации, ремонта сетей водоснабжения и водоотведения, прокладываемых по территории земельного участка, указанного в п. 3 настоящей декларации, данный земельный участок обременен сервитутом в пользу Муниципального унитарного производственного предприятия водопроводного - канализационного хозяйства «ОРЕЛВОДОКАНАЛ»

4. В комплексе предусмотрено строительство следующих объектов недвижимого имущества:

- **2-х секционный, панельный, многоквартирный дом, расположенный по адресу: Орловская область, Орловский район, Образцовское с/п, д. Образцово, ул. Емлютина, д. 7**, . Количество этажей-18, в том числе: жилых - 16, верхний технический – 1, подземный (техподполье) – 1. Теплоснабжение выполнено от крышной котельной, расположенной на кровле одной из блок-секций. В доме размещены 1-о, 2-х, 3-х – комнатные квартиры, каждая

квартира имеет лоджию. Лоджии поэтажно застеклены. Каждая лоджия в остеклении имеет открывающиеся створки. Наружная отделка стен здания выполняется следующим образом: цоколь окрашивается акриловыми красками, отделка стеновых панелей – окраска акриловыми красками.

Конструктивные решения блок-секций: фундаменты – монолитная железобетонная плита, наружные стены – сборные железобетонные панели трехслойные с утеплителем, стены внутренние и перегородки – сборные железобетонные панели, плиты перекрытий – сборные железобетонные плоские панели, лестницы – сборные ж/б марши и площадки, лоджии – сборные ж/б панели, покрытие чердака – сборные железобетонные многопустотные панели, кровля блок-секций – рулонная из 2-х слоев «Унифлекса».

Каждая секция оборудована двумя лифтами и мусоропроводом. Под всем первым этажом имеется техническое подполье для проводки инженерных коммуникаций. Жилой дом оборудован санитарно-техническими системами хозяйственно-питьевого и горячего (от крышной котельной) водоснабжения, внутренней бытовой канализации, внутреннего водостока, отопления (от крышной котельной), вентиляции, электроснабжения и газоснабжения, системами связи. Квартиры оборудуются средствами первичного пожаротушения.

- 3-х секционный, панельный, многоквартирный дом, расположенный по адресу: Орловская область, Орловский район, Образцовское с/п, д. Образцово, ул. Емлютина, д. 5, . Количество этажей в блок-секциях – 18 и включает в себя: техническое подполье, с 1-го по 16-й этаж жилые помещения (квартиры), верхний технический. В доме размещены 1-о, 2-х, 3-х – комнатные квартиры, каждая квартира имеет лоджию. Лоджии поэтажно застеклены. Каждая лоджия в остеклении имеет открывающиеся створки. Над техническим этажом одной из блок-секций запроектирована крышная котельная. Наружная отделка стен здания выполняется следующим образом: цоколь – окраска акриловыми красками, стены – окраска акриловыми красками.

Конструктивные решения: фундаменты – монолитная железобетонная плита, наружные стены – сборные железобетонные панели трехслойные с утеплителем, стены внутренние и перегородки – сборные железобетонные панели, плиты перекрытий – сборные железобетонные плоские панели, плиты лоджий – сборные железобетонные панели, покрытие технического чердака – сборные железобетонные многопустотные панели, лестницы – сборные ж/б марши и площадки, кровля блок-секций рулонная из 2-х слоев «Унифлекса».

Каждая секция оборудована двумя лифтами и мусоропроводом. Под всем первым этажом имеется техническое подполье для проводки инженерных коммуникаций. Жилой дом оборудован санитарно-техническими системами хозяйственно-питьевого и горячего (от крышной котельной) водоснабжения, внутренней бытовой канализации, внутреннего водостока, отопления – двухтрубная, вертикальная, с нижней разводкой; вентиляции, электроснабжения и газоснабжения, системами связи. Квартиры оборудуются средствами первичного пожаротушения.

5. В состав объектов недвижимого имущества комплекса входят:

-2-х секционный, панельный, многоквартирный дом, расположенный по адресу: Орловская область, Орловский район, Образцовское с/п, д. Образцово, ул. Емлютина, д. 7: в состав которого входят: 160 квартир, из них: однокомнатных – 64, двухкомнатных – 65, трехкомнатных – 31. **Общая площадь всех жилых помещений в указанном многоквартирном доме составляет: без учета площади лоджий – 8794,6 кв.м., с учетом площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5 – 9169,0 кв.м.** Общая площадь квартир составляет: однокомнатных – 36,7 кв.м., 41,5 кв.м.; двухкомнатных – 58,8 кв.м., 59,0 кв.м., 60,3 кв.м. и 61,4 кв.м. трехкомнатных – 77,6 кв.м. и 78,4 кв.м. Все квартиры, помимо жилых комнат, имеют подсобные помещения: кухни, прихожие, коридоры, ванные комнаты, совмещенные или отдельные санузлы, летние помещения – лоджии. Все квартиры запроектированы с отделкой: стены жилых комнат, прихожих, коридоров и кладовых оклеиваются обоями; потолки помещений квартир окрашиваются акриловыми красками; стены ванных комнат и санузлов окрашиваются акриловыми красками на всю высоту; стены кухонь оклеиваются водостойкими обоями, рабочая стенка окрашивается акриловой краской. Покрытие полов жилых комнат, прихожих и кухонь – линолеум. Полы в санузлах и ванных комнатах – керамическая плитка.

- 3-х секционный, панельный, многоквартирный дом, расположенный по адресу: Орловская область, Орловский район, Образцовское с/п, д. Образцово, ул. Емлютина, д. 5: в состав которого входят: 240 квартир, из них: однокомнатных – 112, двухкомнатных – 66, трехкомнатных – 62. **Общая площадь всех жилых помещений в указанном многоквартирном доме составляет: без учета площади лоджий – 13032,8 кв.м., с учетом площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5 – 13603,4 кв.м.** Общая площадь квартир составляет: однокомнатных – 36,6 кв.м., 36,7 кв.м. и 41,5 кв.м.; двухкомнатных – 58,8 кв.м., 59,0 кв.м., 60,3 кв.м., 61,4 кв.м. трехкомнатных – 77,6 кв.м. и 78,4 кв.м. Все квартиры, помимо жилых комнат, имеют подсобные помещения: кухни, прихожие, коридоры, ванные комнаты, совмещенные или отдельные санузлы, летние помещения – лоджии. Все квартиры запроектированы с отделкой: стены жилых комнат, прихожих, коридоров и кладовых оклеиваются обоями; потолки помещений квартир окрашиваются акриловыми красками; стены ванных комнат и санузлов окрашиваются акриловыми красками на всю высоту; стены кухонь оклеиваются водостойкими обоями, рабочая стенка окрашивается акриловой краской. Покрытие полов жилых комнат, прихожих, коридоров и кухонь в квартирах – линолеум. Полы в санузлах и ванных комнатах – керамическая плитка

6. Нежилые помещения проектом строительства не предусмотрены.

7. Состав общего имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства объектов комплекса:

Земельный участок по адресу: Орловская область, Орловский район, Образцовское сельское поселение, д. Образцово, кадастровый №57:10:0030801:6227, общей площадью – 17249 кв.м., с элементами озеленения и благоустройства, является общим имуществом всех участников долевого строительства следующих объектов: **Комплекса из 2-х многоквартирных домов по адресу Орловская область, Орловский район, Образцовское с/п, д. Образцово, ул. Емлютина, д. 7 и ул. Емлютина, д. 5.**

Состав общего имущества участников долевого строительства – **двухсекционного, панельного, многоквартирного дома по адресу: Орловская область, Орловский район, Образцовское с/п, д. Образцово, ул. Емлютина, д. 7:** помещения не являющиеся частью квартир, предназначенные для обслуживания более одного собственника в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, технический чердак, крышная котельная, коридоры, техническое подполье, технический этаж, крыша, электрощитовая, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами и внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Состав общего имущества участников долевого строительства – **трехсекционного многоквартирного дома по адресу: Орловская область, Орловский район, Образцовское с/п, д. Образцово, ул. Емлютина, д. 5:** помещения не являющиеся частью квартир, предназначенные для обслуживания более одного собственника в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, технический чердак, крышная котельная, кладовые уборочного инвентаря, коридоры, техническое подполье, технический этаж, крыша, электрощитовая, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами и внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

8. Предполагаемый срок получения разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов входящих в состав комплекса по этапам строительства: I-й Этап – III квартал 2017 года, II-й Этап – II квартал 2017 года.

В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выдачу разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов входящих в указанный жилой комплекс будет производить Управление градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области.

9. Риск того, что строительство комплекса будет не завершено может возникнуть в случае наступления действия непреодолимой силы. Случаями непреодолимой силы признаются следующие события: война и военные действия, введение чрезвычайного или военного положения, мобилизация, всеобщая забастовка, стихийные бедствия, акты органов власти, которые влияют на исполнение обязательств.

Застройщик самостоятельно обеспечивает при необходимости страхование строительных рисков.

9.1. Планируемая стоимость строительства: I-го этапа – 264837,09 тыс. рублей, II-го этапа – 361787,85 тыс. рублей.

10. Основные строительные-монтажные работы по строительству комплекса выполняют: ЗАО «Жилстрой» - генподрядная организация; ООО «СУОР ОАО «Орелстрой», ООО «Управление механизации ОАО «Орелстрой», ООО «СУ №5»- субподрядные организации.

11. В качестве способа обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору устанавливается:

- залог права собственности на указанный земельный участок и строящийся на этом участке многоквартирный дом, согласно статьи 13 Федерального закона РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

- страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

12. Иных договоров и сделок, кроме договоров участия в долевом строительстве, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства указанного многоквартирного дома нет.

Генеральный директор
ОАО «Орелстрой»



А.Н. Студенников