

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

на строительство 5-этажного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями
по адресу в районе ул. Новоникольское шоссе, 28А в г. Уссурийске

№ п/п	Содержание			
1. Информация о Застройщике				
1.1.	Фирменное наименование (наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Водострой»		
	Место нахождения	692522, Приморский край, г. Уссурийск, ул. Первомайская, 37		
	Режим работы	Понедельник-пятница: с 8.00ч. до 17.00ч., суббота, воскресенье – выходные дни		
1.2.	Государственная регистрация	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 25 № 003492859, выдано 08 июля 2011 года МИФНС № 9 по Приморскому краю. ОГРН 1112511004495 Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе: серия 25 № 003492957, выдано 08 июля 2011 года МИФНС № 9 по Приморскому краю. ИНН 2511075419		
1.3.	Учредители (участники) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления юридического лица	Фирменное наименование (наименование) юридического лица - учредителя (участника); или ФИО физического лица - учредителя (участника)	Процент голосов, которым обладает учредитель (участник) в органе управления	
		Ковганко Андрей Викторович	100%	
1.4.	Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	Место нахождения объекта недвижимости	Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией	Фактический срок ввода в эксплуатацию
		Трехэтажный многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Ватутина, 39	Декабрь 2013г.	29.11.2013г.
		41 гаражный бокс, расположенный по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, проезд Новоникольский, За	Ноябрь 2013г.	29.11.2013г.
		Пятиэтажный многоквартирный жилой дом с пристройкой, расположенный по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Первомайская,	Декабрь 2013г.	27.12.2013г.

		16		
		Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Держинского, 74	Июнь 2014г.	10.09.2014г.
		Трехэтажный многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Топоркова, 122	Сентябрь 2015г.	24.07.2015г.
1.5.	Вид лицензируемой деятельности	Допуск к определенному виду или видам работ, который оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства		
	Номер лицензии	0647.01-2014-2511075419-С-247		
	Срок действия лицензии	Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия		
	Орган, выдавший лицензию	Решением Совета Некоммерческого Партнерства «Международное строительное объединение» протокол № 469 от 18.12.2014г.		
1.6.	Финансовый результат текущего года (по состоянию на 31.12.2015г.)	3 883 тыс.руб.		
	Размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации (по состоянию на 31.12.2015г.)	64 814 тыс.руб.		
	Размер дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации (по состоянию на 31.12.2015г.)	88 440 тыс.руб.		

2. Информация о проекте строительства

2.1.	Цель проекта строительства	Строительство объекта с привлечением средств участников долевого строительства: «5-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями в районе ул. Новоникольское шоссе, 28А в г. Уссурийске» для улучшения жилищных условий населения г. Уссурийска Приморского края.
	Этапы и сроки реализации проекта строительства	Строительство объекта производится в один этап. Начало строительства: 18.04.2016г. Окончание строительства: сентябрь 2017г.
	Результат государственной экспертизы проектной документации	Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации. Регистрационный номер № 54-2-1-3-0009-16 от 18.03.2016г., утверждено директором ООО «Эксперт-Проект» (свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий № RA.RU.610650 № 0000587, срок действия свидетельства: с 25.12.2014г. по 25.12.2019г., свидетельство на право проведения*

		негосударственной экспертизы проектной документации № РОСС RU.0001.610137 № 0000481, срок действия свидетельства: с 12.07.2013г. по 12.07.2018г.)
2.2.	Разрешение на строительство	Разрешение на строительство от 06.04.2016г. № 25-311 000-105-2016, выдано Управлением градостроительства администрации Уссурийского городского округа. Срок действия до 06.10.2017г.
2.3.	Права застройщика на земельный участок	Договор № 9270/16а аренды земельного участка, расположенного на территории Уссурийского городского округа от 08.02.2016г., для строительства многоквартирного жилого дома, категория земель: земли населенных пунктов, местоположение земельного участка установлено примерно в 196 м по направлению на северо-запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Новоникольское шоссе, 28а. Срок аренды: 08.02.2016г. по 07.02.2026г. Арендатор – ООО «Водострой». Договор аренды земельного участка зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю 24.02.2016г. за № 25-25/005-25/021/201/2016-639/1
	Собственник земельного участка	Администрация Уссурийского городского округа Приморского края
	Кадастровый номер земельного участка	25:34:016202:343
	Площадь земельного участка	6681,00 кв.м
	Элементы благоустройства	<ul style="list-style-type: none"> - стоянки для временного хранения автомобилей; - площадки: <ul style="list-style-type: none"> 1) для игр детей; 2) спортивная; 3) для хозяйственных целей; 4) для установки мусорных контейнеров - асфальтированные дорожные проезды, стоянки, хозяйственные площадки; - озеленение территории, свободной от застройки и покрытий, посевом газонных трав, посадкой деревьев, кустарников; - уличное освещение.
2.4.	Местоположение строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	<p>Проектируемый жилой дом расположен в Приморском крае в районе ул. Новоникольское шоссе, 28а на относительно плоском рельефе, с максимальным перепадом рельефа 1,4 м с понижением в южном направлении и протяженностью участка с севера на юг – 108 м., с запада на восток – 77 м.</p> <p>Территория жилого дома с северо-запада и северо-востока ограничена дорогами общего пользования местного значения, с юго-запада и юго-востока участок граничит с участками существующих</p>

	жилых домов.
<p>Описание строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости</p>	<p>Проектируемый жилой дом является 5-этажным восьми секционным Г-образной конфигурации со встроено-пристроенными объектами общественного назначения и двумя сквозными проходами через подъезды жилых секций (в осях 13-14 и 34-35), техническим подпольем и холодным чердаком.</p> <p>К зданию пристраивается одноэтажный объем нежилых помещений с северной стороны и объем теплового пункта с юго-западной стороны.</p> <p>Здание жилого дома монолитное железобетонное восьмисекционное, состоит из четырех блоков, разделенных деформационными швами устройством парных колонн с расстоянием 450 мм между осями 16-17, 31-32, К-И.</p> <p>Конструктивная система каждого блока рамно-связевая.</p> <p>Наружные стены здания из пеноблоков с утеплением и облицовкой фасада силикатным кирпичом.</p> <p>Межквартирные перегородки толщиной 200 мм из изделий стеновых неармированных из ячеистого бетона ГОСТ 31360-2007 (пеноблоки).</p> <p>Межкомнатные перегородки толщиной 80 мм из пазогребневых плит ГОСТ 6428-83</p> <p>Крыша здания чердачная с деревянной стропильной системой. Кровля из профилированных стальных листов ГОСТ 24045-2010 по разреженной деревянной обрешетке.</p> <p>Крыша пристроенных помещений совмещенная плоская. Кровля рулонная из кровельной мембраны толщиной 1,5 мм по разделительному слою термообработанного геотекстиля.</p> <p>Окна из поливинилхлоридных профилей по ГОСТ 30674-99 с остеклением двухкамерными стеклопакетами.</p> <p>Внутренние инженерные сети:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>отопление</i> - двухтрубная система отопления, с нижней разводкой магистралей с вертикальными стояками и горизонтальной разводкой у пола для встроенных помещений; стояки и подводки к приборам разводки из полипропиленовых армированных труб; нагревательные приборы – алюминиевые радиаторы; учет тепловой энергии в узле присоединения и подучет на встроенные помещения предусмотрен теплосчетчиком; - <i>вентиляция</i> – естественная через регулируемые решетки в вытяжные каналы. Для встроенных помещений общественного назначения – система механической приточно-вытяжной общеобменной вентиляции (П1-П4, В1-В7), забор наружного воздуха – через наружные решетки на фасаде здания, подача и удаление воздуха из помещений – через регулирующие вентиляционные решетки и

		<p>диффузоры;</p> <p>- <i>водоснабжение</i> – от централизованных городских сетей, хозяйственно-питьевой водопровод с нижней разводкой; трубопроводы из полипропиленовых труб, для горячего водоснабжения – армированные трубы; горячее водоснабжения от электрических подогревателей; учет воды на ответвлениях во встроенные помещения; учет расхода воды в квартирах осуществляется счетчиками в санузлах;</p> <p>- <i>водоотведение</i> – сети бытовой канализации из полиэтиленовых труб; система хозяйственно-бытовой канализации здания самотечная, с разными выпусками для жилой части и для встроенных помещений, из поливинилхлоридных труб; стояки из шумопоглощающих труб, тепловая изоляция трубопроводов канализации в пределах чердака;</p> <p>- <i>электроснабжение</i> – прокладка кабельных линий от РУ до электрощитовых жилого дома, учет электроэнергии на вводах в электрощитовых;</p> <p>- <i>сети связи</i> – телефонная сеть общего пользования, установка антенн коллективного приема эфирного телевидения, строительство одноверстной кабельной канализации;</p> <p>- жилые помещения квартир оборудуются автономными дымовыми оптико-электронными пожарными извещателями; общественная часть здания оборудуется системой автоматической пожарной сигнализации и системой оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре.</p>
--	--	---

2.5. Количество в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости)

Количество квартир всего: 150, в том числе:

- однокомнатных – 71;
- двухкомнатных – 43;
- трехкомнатных – 36.

Количество нежилых помещений всего: 2

Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей

	Кол-во комнат	Кол-во квартир	Общая площадь квартиры, кв.м.	
			от	до
1		71	28,22	44,25
2		43	47,48	57,09
3		36	60,24	75,06

Площадь застройки - 2430,60 м²;
Площадь жилого здания - 9554,6 м²;
Общая площадь квартир - 7093,50 м²;
Площадь квартир – 6775,55 м²;
Строительный объем здания – 35690,02 м³, в т.ч. ниже отметки 0,000 – 4466,48 м³.

Общая площадь нежилого помещения (аптека) – 105,5 м², в том числе торгового зала - 55,1 м²

Общая площадь нежилого помещения (продуктовый магазин) – 159,6 м², в том числе

		торгового зала - 67,9 м2.
2.6.	Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящимся (создаваемым) объектом недвижимости является многоквартирный дом	В проектируемом жилом доме предусмотрены 2 (два) нежилых помещения общественного назначения с устройством самостоятельных входов: аптека и продуктовый магазин с торговыми залами
2.7.	Состав общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства	<p>В соответствии со ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности</p> <ul style="list-style-type: none"> - помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы; коридоры; технические этажи, чердаки, подвалы, ВРУ, в которых имеются инженерные коммуникации; крыши; ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; - земельный участок, на котором расположен данный дом (кадастровый номер участка: 25:34:016202:343), с элементами озеленения и благоустройства. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.
2.8.	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	Сентябрь 2017г.
	Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в эксплуатацию	Ввод объекта в эксплуатацию производится на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, которое выдает Управление градостроительства администрации Уссурийского городского округа Приморского края
2.9.	Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства	В случае возникновения финансовых и прочих рисков при проведении строительных работ, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе: стихийных бедствий, военных действий любого характера, блокады, решений правительственных органов, изменений ставок рефинансирования, ключевых ставок ЦБ РФ, изменений налогового законодательства, неблагоприятных погодных условий, а также в случае отсутствия финансирования (в том числе со стороны участников долевого строительства) исполнение обязательств по договору отодвигается

		соразмерно времени действия этих обстоятельств.
	Меры по добровольному страхованию застройщиком возможных финансовых и прочих рисков при осуществлении проекта строительства	Страхование не осуществляется.
2.9.1.	Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	294 344 тыс.руб.
2.10.	Перечень организаций, осуществляющих основные строительные и монтажные работы (подрядчиков) и другие	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Атмосфера»</p> <p>Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 2302, выдано на основании решения Контрольно-дисциплинарного комитета АС «Лучшие технологии строительства» № 4КДК от 04.09.2015г. Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия.</p>
2.11.	Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору	<p>1) залог в порядке, предусмотренном статьями 13 - 15 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ;</p> <p>2) страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве осуществляется в ООО «Региональная страховая</p>