

Утверждено:

Общество с ограниченной ответственностью

Специализированный застройщик

«Жилгражданстрой»

Директор \_\_\_\_\_ Сурков А.Г.



## Изменения №5 ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ

Цель проекта и адрес:

Строительство жилого дома №1 в жилом микрорайоне №3

по адресу: Челябинская обл., г Чебаркуль, в границах улиц Октябрьская -  
- 9 Мая - Карпенко - Крылова - Мичурина

Проектная декларация размещена

по адресу: жилгражданстрой.рф «22» марта 2019г.

Изменения №2 проектной декларации размещены

по адресу: жилгражданстрой.рф «22» марта 2019г.

Изменения №3 проектной декларации размещены

по адресу: жилгражданстрой.рф «22» марта 2019г.

Изменения №4 проектной декларации размещены

по адресу: жилгражданстрой.рф «22» марта 2019г.

Изменения №5 проектной декларации размещены

по адресу: жилгражданстрой.рф «22» марта 2019г.

2019 год



В связи со сменой организации-застройщика и выдачей разрешения на строительство №RU74314000-003-2019 от 14.02.2019г. (в продление разрешения №RU74314000-026 от 13.06.2016г.)

**1. В проектной декларации изменить наименование организатора проекта, цель проекта, пункты 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 2.1, 2.2, 2.3, 2.5, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11 и читать их в новой редакции:**

**1.1 О фирменном наименовании, месте нахождения и режиме работы Застройщика.**

**1.1.1. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Жилгражданстрой»**

Сокращенное наименование: **ООО СЗ «Жилгражданстрой».**

**1.1.2. Юридический адрес:**

почтовый индекс: 456441

субъект Российской Федерации: Челябинская область

город: Чебаркуль

улица (проспект, переулок): Заря,

номер дома: 33/1, помещение 1

**1.1.3. Фактический адрес:**

почтовый индекс: 456441

субъект Российской Федерации: Челябинская область

город: Чебаркуль

улица (проспект, переулок): Заря,

номер дома: 33/1, помещение 1

**1.1.4. Режим работы Застройщика:**

Рабочий день ООО СЗ «Жилгражданстрой» с 8 час. 00 мин. до 17 час. 00 мин.

Обеденный перерыв с 12-00 час. до 13-00 час. Время местное.

Выходные дни: суббота, воскресенье

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

Директор: Сурков Александр Геннадьевич

Главный бухгалтер: Прокопчук Наталья Сергеевна

**1.1.6. Банковские реквизиты: ИНН/КПП 7453185426/741501001; ОГРН 1077453017333**

1. в ПАО «ЧЕЛИНДБАНК» г. Челябинск, р/с 40702810307710001848, к/с 30101810400000000711, БИК 047501711;

2. Филиал №6602 Банка ВТБ (ПАО) г. Екатеринбург, р/с 40702810700020019591, к/с 30101810165770000501, БИК 046577501.

**1.2. О государственной регистрации Застройщика**

**1.2.1. Свидетельство о государственной регистрации:**

Государственный регистрационный номер записи: **1077453017333**

Дата внесения записи: **11.09.2007 г.**

Серия свидетельства о государственной регистрации юридического лица в связи с регистрируемым событием: **74 № 004698056**

**1.2.2. Свидетельство о постановке на налоговый учет: серия 74 № 004699037**

дата выдачи 11 сентября 2007 года

ИНН / КПП предприятия: **7453185426 / 745301001**

Полное наименование регистрирующего органа:

Инспекция ФНС России по Центральному району г. Челябинска

**1.2.3. Свидетельство о постановке на налоговый учет: серия 74 № 005100489**

дата выдачи 2 апреля 2010 года

Полное наименование регистрирующего органа:

Межрайонная Инспекция ФНС №5 по Челябинской области



ИНН / КПП предприятия: 7453185426 / 742001001

1.2.4. Свидетельство о постановке на налоговый учет: серия 74 № 006103197  
дата выдачи 29 декабря 2012 года

Полное наименование регистрирующего органа:  
Межрайонная Инспекция ФНС №23 по Челябинской области

ИНН / КПП предприятия: 7453185426 / 741501001

1.2.5. Свидетельство о постановке на налоговый учет (в связи с изменением наименования юридического лица): дата выдачи 15 марта 2019 года

Полное наименование регистрирующего органа:  
Межрайонная Инспекция ФНС №23 по Челябинской области (7420 Территориально-обособленное рабочее место Межрайонной ИФНС России №23 по Челябинской области в городе Чебаркуль)

ИНН / КПП предприятия: 7453185426 / 741501001

### **1.3. Об учредителях (участниках) застройщика**

1.3.1. Состав учредителей:

Физическое лицо, гражданин Российской Федерации: **Сурков Александр Геннадьевич**, паспорт серии 75 05 № 664562, выдан УВД Тракторозаводского района г. Челябинска 23.09.2005 года, код подразделения 742-047. Зарегистрирован по адресу: г. Чебаркуль, ул. Чебаркульская, 72/13 - 100% акций.

### **1.4. О строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости, в которых принимал участие**

За последние три года при участии ООО СЗ «Жилгражданстрой» (ранее ООО «Жилгражданстрой») введены в эксплуатацию следующие объекты:

№ п.п.	Наименование объекта строительства	Срок ввода объекта в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией	Фактический срок ввода в эксплуатацию
1	Многоквартирный жилой дом (I этап строительства), Челябинская обл., г. Чебаркуль, ул. Заря, 29-Б	4 квартал 2016г.	26.08.2016г.
2	Многоквартирный жилой дом (II этап строительства), Челябинская обл., г. Чебаркуль, ул. Заря, 29-Б	1 квартал 2017г.	11.11.2016г.
3	Многоквартирный жилой дом, Челябинская обл., г. Чебаркуль, ул. Энгельса, 52	3 квартал 2017г.	10.07.2017г.
4	Многоквартирный жилой дом, Челябинская обл., г. Чебаркуль, ул. Карпенко, 4В	1 квартал 2018г.	20.10.2017г.
5	Нежилой пристрой к жилому дому по ул. Заря, 33, Челябинская обл., г. Чебаркуль, ул. Заря, 33/1	4 квартал 2017г.	25.10.2017г.
6	Многоквартирный жилой дом, Челябинская обл., г. Чебаркуль, ул. Заря, 27Б	4 квартал 2017г.	29.12.2017г.
7	Многоквартирный жилой дом, Челябинская обл., г. Чебаркуль, ул. Заря, 27А	2 квартал 2019г.	29.06.2018г.



8	Многоквартирный жилой дом, Челябинская обл., г. Чебаркуль, ул. Карпенко, 2	3 квартал 2019г.	27.12.2018г.
9	Газопровод среднего давления МКД №29Б по ул. Заря, в г. Чебаркуле, Газопровод-закольцовка между газопроводом, проложенным к жилому дому №29А по ул. Заря и газопроводом, проложенным к Торгово-выставочному комплексу по ул. Крупской, 4, в г. Чебаркуль. Подземный газопровод среднего давления для газоснабжения МКД г. Чебаркуль, ул. Заря, 29. Адрес: г. Чебаркуль, улица Попова, улица Заря, улица Крупской, ул. Заря, 33; ул. Заря, 29А, ул. Заря, 29, ул. Советская, д. 1, кв.1 (кадастровые номера земельных участков: 74:38:0000000:11885, 74:38:0119001:104, 74:38:01199003:194, 74:38:0000000:11501, 74:38:0118009:3, 74:38:0119004:103	2 квартал 2019г.	25.01.2019г.

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

Регистрационный номер – 398 в реестре членов Союза Саморегулируемая организация «Уральское жилищно-коммунальное строительство». Дата регистрации в реестре членов – 30.06.2017г.

**1.6. О величине собственных денежных средств, финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности**

1.6.1. Последняя отчетная дата: 30.09.2018г.

1.6.2. Размер чистой прибыли (убытков) по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 15 769 000 руб.

1.6.3. Размер кредиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 13 124 000 руб.

1.6.4. Размер дебиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 461 000 руб.

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

Строительство объекта жилого дома №1 в жилом микрорайоне №3 по адресу: Челябинская обл., г. Чебаркуль, в границах улиц Октябрьская - 9 Мая - Карпенко - Крылова - Мичурин продиктовано предоставлением жителям города качественного и благоустроенного жилья.

Строительство осуществляется в один этап.

Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию предполагается не позднее 14 декабря 2019 г.

Проект строительства жилого дома имеет положительное заключение №346/2-152р/13 от 13.11.2013, выдано ОГАУ Управление государственной экспертизы проектной документации, проектов документов, территориального планирования и инженерных изысканий Челябинской области;



№79/1.2-7р/14 от 06.03.2014, выдано ОГАУ Управление государственной экспертизы проектной документации, проектов документов, территориального планирования и инженерных изысканий Челябинской области.

## **2.2. О разрешении на строительство.**

Разрешение на строительство объекта недвижимости получено 14.02.2019 года, № RU 74314000-003-2019, выдано в продление с изменениями в связи со сменой застройщика RU74314000-026 от 13.06.2013г. Срок действия разрешения до 14 декабря 2019 г., подписано Главой Чебаркульского городского округа.

## **2.3. О правах Застройщика на земельный участок, о границах и площади земельного участка, об элементах благоустройства.**

Право Застройщика на земельный участок под строительство жилого дома подтверждается Договором аренды земельных участков №б/н от 27.04.2018г.

Земельный участок, площадью 1837,0 кв.м. (кадастровый номер 74:38:0123004:26), расположен по адресу: Челябинская обл., г Чебаркуль, в границах улиц Октябрьская - 9 Мая - Карпенко - Крылова – Мичурина.

Участок под строительство многоквартирного жилого дома расположен в юго-западной части селитебной зоны г. Чебаркуля в 3-м микрорайоне. Со всех сторон имеет смежные границы с земельным участком, отведенным под размещение внутридворовых проездов, элементов благоустройства и инженерных сетей.

Из инженерных коммуникаций вблизи участка имеются внутриквартальные сети водоснабжения и канализации, сети газоснабжения. Рельеф участка относительно ровный.

Генеральным планом предусматривается размещение на отведенном участке многоквартирного жилого дома (этажность – 10), состоящего из трех рядовых блок-секций. Главным фасадом жилой дом ориентирован на восток. Подъезд осуществляется со стороны улиц Крылова и 9 Мая.

Для жителей жилого дома запроектированы автопарковки на 21 автомобиль на дворовой территории и проезды с асфальтобетонным покрытием. Запроектированы хозяйственные, игровые площадки и площадки для игр детей и отдыха взрослого населения. Покрытие проездов тротуаров, хоз. площадок, автостоянок предусматривается из асфальтобетона, площадок отдыха—песчано-гравийное. На площадках устанавливаются малые архитектурные формы.

Вертикальная планировка решена в увязке с существующими отметками. Водоотвод осуществляется от стен здания по спланированной поверхности со сбросом в систему ливневой канализации.

Свободная от застройки территория озеленяется посадкой кустарников и устройством газонов с посевом многолетних трав.

Основные показатели генплана.

Площадь отведенного участка – 1837,0 кв.м.

Площадь застройки – 935,37 кв.м.

Площадь озеленения в границах благоустройства – 1023,0 кв.м

Площадь покрытий в границах благоустройства – 1181,0 кв.м.

## **2.5. О количестве, в составе строящегося жилого дома, самостоятельных частей (помещений), передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, а также об описании технических характеристик дома и самостоятельных частей (помещений).**

Информация об объекте: проектом, разработанным ООО ИК «АСПРО», выполнен 11-ти этажный панельный жилой дом серии 97 (из них 10 – жилых, 1 – технического назначения).

Жилой дом состоит из трех секций (две секции серии 97.2 БС8-2М-1 и одна секция серии



97.Студия+КЖСИ)

### Технические характеристики жилого дома

Количество квартир-----159 шт.

Количество блок секций – 3шт

Этажность – 10 этажей

Общая площадь помещений здания – 8 997 кв.м.

Строительный объем – 26 535 куб. м.

Общая площадь квартир без учета площади лоджий – 5739,93 кв. м.

Высота этажа – 2,8м.

Степень огнестойкости – II.

Предусмотрен следующий состав квартир:

- однокомнатные, общей площадью 34,18м<sup>2</sup>, жилой площадью 16,41 м<sup>2</sup> - 20 шт.;
- однокомнатные, общей площадью 43,25м<sup>2</sup>, жилой площадью 17,66 м<sup>2</sup> - 10 шт.;
- однокомнатные, общей площадью 28,26м<sup>2</sup>, жилой площадью 16,00 м<sup>2</sup> - 40 шт.;
- однокомнатные, общей площадью 34,30м<sup>2</sup>, жилой площадью 16,53 м<sup>2</sup> - 20 шт.;
- однокомнатные, общей площадью 37,84м<sup>2</sup>, жилой площадью 17,66 м<sup>2</sup> - 10 шт.;
- однокомнатные, общей площадью 43,56м<sup>2</sup>, жилой площадью 17,66 м<sup>2</sup> - 10 шт.;
- однокомнатные, общей площадью 37,73м<sup>2</sup>, жилой площадью 17,66 м<sup>2</sup> - 10 шт.;
- двухкомнатные, общей площадью 67,50м<sup>2</sup>, жилой площадью 29,10 м<sup>2</sup> - 10 шт.;
- двухкомнатные, общей площадью 43,17м<sup>2</sup>, жилой площадью 11,61 м<sup>2</sup> - 18 шт.;
- двухкомнатная, общей площадью 58,81м<sup>2</sup>, жилой площадью 27,82 м<sup>2</sup> - 10 шт.;
- двухкомнатные, общей площадью 78,18м<sup>2</sup>, жилой площадью 36,48 м<sup>2</sup> - 1 шт.;

Всего квартир – 159.

Общая площадь квартир указана с учетом приведенной площади лоджий (коэф.=0,5)

Продолжительность строительства в соответствии с проектной документацией— 8 месяцев

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

Срок ввода объекта в эксплуатацию не позднее 14.12.2019г. Уполномоченным органом исполнительной власти на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, является Администрация муниципального образования «Чебаркульский городской округ».

### 2.8. О возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию Застройщиком таких рисков:

Во избежание финансовых и прочих рисков, ООО СЗ «Жилгражданстрой» гарантирует своим Уставным капиталом исполнение взятых на себя обязательств перед кредиторами по строительству жилого дома №1 в жилом микрорайоне №3 по адресу: Челябинская обл., г Чебаркуль, в границах улиц Октябрьская - 9 Мая - Карпенко - Крылова – Мичурина.

Для снижения вероятности наступления неблагоприятных последствий Застройщиком производится почти 100% предоплата за строительные материалы необходимые для строительства, осуществляется жесткий контроль за осуществлением СМР. В случае срыва сроков выполнения работ подрядными организациями согласно договорам подряда возможно одностороннее расторжение договора, что позволит сменить ненадлежащего подрядчика в кратчайшие сроки.



## **2.9. О планируемой стоимости строительства жилого дома:**

Планируемая стоимость строительства жилого дома ориентировочно составляет 206 492 660 (двести шесть миллионов четыреста девяносто две тысячи шестьсот шестьдесят) рублей.

## **2.10. Об организациях осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчика) на Объекте:**

Заказчиком-застройщиком на объекте является ООО СЗ «Жилгражданстрой», который путем привлечения подрядчиков осуществляет все СМР.

Перечень подрядчиков:

- СМР - ООО «МЗСК», ИП Адамян В.С.;

## **2.11. О способах обеспечения исполнения обязательств по договору.**

Обязательства застройщика также обеспечиваются залогом земельного участка, строящегося (создаваемого) на этом участке многоквартирного дома в силу закона (в порядке, предусмотренном ст. 13 – 15 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации").

2. В проектной декларации исключить пункт 2.12.

3. В проектную декларацию дополнительно включить пункты 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 в следующей редакции:

### **3.1. Конструктивные решения объекта строительства.**

Конструктивная схема здания – панельного типа.

Фундаменты— свайные;

Наружные стены трехслойные панели толщиной 350 мм.

Внутренние стены – железобетонные плоские панели толщиной 160 мм.

Перегородки – железобетонные плоские панели толщиной 80 мм; из кирпича керамического по ГОСТ 530-2012.

Перекрытие – железобетонные плоские панели толщиной 160 мм.

Кровля: безрулонная, железобетонная с внутренним водостоком.

Окна: из ПВХ с двойным стеклопакетом.

Лестницы – сборные ж/б площадки с мозаичной поверхностью и марши с гладкой бетонной поверхностью.

Внутренняя отделка – черновая.

Вентблоки – железобетонные;

Шахты лифтов – железобетонные.

### **3.2. Инженерное обеспечение.**

Жилой дом имеет полное инженерное обеспечение от существующих сетей согласно выданным техническим условиям.

1. Водоснабжение – от существующей водопроводной сети Ду=500мм, проходящей параллельно ул. 9 Мая, давление в точке подключения 3,8 атм.
2. Горячее водоснабжение запроектировано циркуляционным с подачей горячей воды из теплового пункта, расположенного в техподполье.
3. Водоотведение – во вновь смонтированный самотечный канализационный коллектор Ду 400мм у жилого дома №20-А по ул. Крылова. Сточные воды самотеком отводятся в наружную сеть бытовой канализации отдельными выпусками из каждой блок-секции.



Для отвода дождевых сточных вод с кровли жилого дома предусмотрена дождевая канализация (внутренний водосток).

4. Теплоснабжение – от существующих городских тепловых сетей.
5. Газоснабжение предусмотрено от проектируемого распределительного газопровода среднего давления с западной стороны от жилого дома.
6. В проекте предусмотрена естественная приточно-вытяжная вентиляция.
7. Электроснабжение жилого дома – от проектируемой трансформаторной подстанции на земельном участке с кадастровым номером 74:38:0123004:30. Проект выполнен отдельно согласно техническим условиям.
8. Проектом предусматривается молниезащита, диспетчеризация лифтов.

### **3.3. Противопожарные мероприятия.**

Основные несущие и ограждающие конструкции приняты II степени огнестойкости. Класс функциональной пожарной опасности здания Ф 1.3, класс конструктивной пожарной опасности С0, уровень ответственности - II.

Мероприятия по пожарной безопасности для жилого дома предусматривают:

- оборудование квартир первичными средствами пожаротушения согласно Правил противопожарного режима в РФ;
- эвакуационные выходы из здания;
- освещение на путях эвакуации людей;
- наружное пожаротушение от пожарных гидрантов;
- систему пожарной сигнализации, оповещения и эвакуации при пожаре;
- заземление и зануление электрооборудования;
- пределы огнестойкости здания и строительных конструкций согласно нормам;
- благоустроенные подъезды для пожарной техники, организация доступа пожарных с автолестниц в любую комнату дома.

Согласно СП 3.13130-2009, проектом предусматривается разработка систем автоматической пожарной сигнализации и оповещения людей о пожаре 1-го типа.

В помещениях квартир устанавливаются автономные дымовые пожарные извещатели с выдачей звукового сигнала тревоги. Извещатели устанавливаются во всех жилых комнатах и кухнях.

В каждой квартире после узла учета воды предусмотрен кран для внутриквартирного пожаротушения.

Наружное пожаротушение выполнено от существующих пожарных гидрантов, установленных на городских кольцевых сетях хозяйственно-противопожарного водопровода диаметром 200мм на расстоянии не более 200м. Расход воды составляет 20л/с.

Во всех технических помещениях установлены противопожарные двери.

Эвакуационные пути и выходы спроектированы с учетом безопасности эвакуации людей в случае пожара. С каждого жилого этажа секции запроектировано по одному эвакуационному выходу на лестничные клетки с выходом наружу;

Пожарная охрана жилого дома осуществляется силами и средствами ПЧ № 48 ОГПС № 16 Главного Управления МЧС России по Челябинской области, расположенной в 1,9 километрах от проектируемого дома. Время прибытия пожарных машин по аварийному вызову не превышает 10 мин.

### **3.4. Охрана окружающей среды. Санитарно-эпидемиологические мероприятия.**

Проектом предусмотрены мероприятия по снижению негативного влияния проектируемого объекта на окружающую среду, за счет следующих мероприятий:

- \* твердое покрытие проездов и площадок;
- \* организация рельефа; складирование и вывоз ТБО;
- \* благоустройство и озеленение участка (Для сезонного ухода за зелеными насаждениями



запроектированы поливочные краны);

\* устройство герметичных пластиковых окон со стеклопакетами снижает уровень шума в квартирах.

Директор ООО СЗ «ЖИЛГРАЖДАНСТРОЙ»



А.Г. Сурков







Прошито и пронумеровано и  
определено печатью 9 листов  
Директор ООО «Жипражданстрой»  
А.Г. Сурков

П