**ПРОЕКТНАЯ**

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

**Организатор проекта:**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«СтройДом»**

**Цель проекта:**

**Строительство объекта: «Жилой дом № 4 (стр.) – 1 очередь строительства, расположенный по адресу: в границах ул. Шенкурской – ул. Болейко – набережной реки Миасс – ул. Братьев Кашириных в Калининском районе города Челябинска Челябинской области»**

**Строительный адрес проекта:**

**в границах ул. Шенкурской – ул. Болейко – набережной реки Миасс – ул. Братьев Кашириных в Калининском районе города Челябинска Челябинской области**

**Проектная декларация от 31.10.2016 г., размещена на сайте:** [**www.chsp74.ru**](http://www.chsp74.ru) **31.10.2016 г.**

**2016 год**

**1. Информация о Застройщике**

**1.1. О фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения застройщика, а также**

**о режиме его работы**

**1.1.1.** Полное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «СтройДом»**

Сокращенное наименование: **ООО** **«СтройДом»**

**1.1.2.Юридический адрес:**

почтовый индекс: **454084**

субъект Российской Федерации: **Челябинская область**

город: **город Челябинск**

улица (проспект, переулок): **проспект Свердловский**

номер дома (аренда): **дом 41-А**

офис: **помещение 14**

**Обособленное подразделение:**

почтовый индекс: **454126**

субъект Российской Федерации: **Челябинская область**

город: **город Челябинск**

улица (проспект, переулок): **улица Энтузиастов**

номер дома (аренда): **дом 26-а, строение 1, офис 3/4**

**1.1.3. Фактический адрес:**

почтовый индекс: **454084**

субъект Российской Федерации: **Челябинская область**

город: **город Челябинск**

улица (проспект, переулок): **проспект Свердловский**

номер дома (аренда): **дом 41-А**

офис: **помещение 14**

**Обособленное подразделение:**

почтовый индекс: **454126**

субъект Российской Федерации: **Челябинская область**

город: **город Челябинск**

улица (проспект, переулок): **улица Энтузиастов**

номер дома (аренда): **дом 26-а, строение 1, офис 3/4**

**1.1.4. Режим работы Застройщика:**

Рабочий день ООО «СтройДом» с 9 час. 00 мин. до 18 час. 00 мин.

Обеденный перерыв с 12 час. 30 мин. до 13 час. 00 мин.

Выходной день: суббота, воскресенье

Время местное.

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

Директор: Евтухов Александр Сергеевич

Главный бухгалтер: Попова Марина Александровна

**1.1.6. Банковские реквизиты:**

**Отделение № 8597 Сбербанка России г. Челябинск**

Расч./счет **40702810672000010965**

Кор./счет **30101810700000000602**

БИК **047501602**

ИНН **7447252113**

Код по ОКПО **36913979**

КПП **744701001**

**1.2. О государственной регистрации Застройщика:**

Свидетельство о постановке на налоговый учет:

серия **74 № 006331977**

Дата постановки на учёт: **19.06.2015 г.**

Полное наименование регистрирующего органа: **Инспекция Федеральной налоговой службы по Калининскому району г. Челябинска**

ИНН предприятия: **7447252113**

Свидетельство о государственной регистрации:

Государственный регистрационный номер записи: **1157447005165**

Дата внесения записи: **19.06.2015 г.**

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: **006331976**

Полное наименование регистрирующего органа:

**Инспекция Федеральной налоговой службы по Советскому району г. Челябинска**

**1.3. Об учредителях (участниках) Застройщика:**

Воротников Игорь Владимирович – 26 % доли Уставного капитала

Евтухов Александр Сергеевич – 51 % доли Уставного капитала

Серебренников Александр Александрович – 23% доли Уставного капитала

**1.4. О проектах строительства многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение предшествующих трех лет:**

- Строительство Разноэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения № 6 (стр.) -1 очередь строительства по адресу: в границах ул. Шенкурской – ул. Болейко – набережной реки Миасс – ул. Братьев Кашириных в Калининском районе города Челябинска Челябинской области (предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию – не позднее 30 сентября 2017 года);

- Строительство Разноэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения № 6 (стр.) - 2 очередь строительства по адресу: в границах ул. Шенкурской – ул. Болейко – набережной реки Миасс – ул. Братьев Кашириных в Калининском районе города Челябинска Челябинской области (предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию – не позднее 30 сентября 2017 года);

- Строительство Жилого дома № 7 (стр.) расположенного по адресу: в границах ул. Шенкурская – ул. Болейко – набережной реки Миасс – ул. Бр. Кашириных в Калининском районе города Челябинска Челябинской области (предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию – не позднее 01 июля 2018 года).

- Строительство Жилого дома № 4 (стр.) – 2 очередь строительства, расположенный по адресу: в границах ул. Шенкурской – ул. Болейко – набережной реки Миасс – ул. Братьев Кашириных в Калининском районе города Челябинска Челябинской области (предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию – не позднее 29 июня 2018 года).

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

Лицензия на данный вид работ не требуется.

**1.6. О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на 31.10.2016 г.:**

Размер дебиторской задолженности: 309 569 тыс. руб.

Размер кредиторской задолженности: 13 516 тыс. руб.

Финансовый результат: 58 тыс. руб.

**2. Информация о проекте строительства**

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

**2.1.1. О цели проекта строительства:**

Строительство объекта: «Жилой дом № 4 (стр.) – 1 очередь строительства, расположенный по адресу: в границах ул. Шенкурской – ул. Болейко – набережной реки Миасс – ул. Братьев Кашириных в Калининском районе города Челябинска Челябинской области» продиктовано предоставлением жителям города качественного и благоустроенного жилья.

**2.1.2. Об этапах и о сроках его реализации:**

Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **не позднее 30 марта 2018 года.**

Срок передачи жилых помещений участникам долевого строительства: **не позднее 29 июня 2018 года.**

**2.1.3. О результатах экспертизы проектной документации:**

На проектную документацию по объекту: «Жилой дом № 4 (стр.) – 1 очередь строительства, расположенный по адресу: в границах ул. Шенкурской – ул. Болейко – набережной реки Миасс – ул. Братьев Кашириных в Калининском районе города Челябинска Челябинской области» получено положительное заключение экспертизы №74-2-1-2-0222-16 от 30 сентября 2016 года, выданное Обществом с ограниченной ответственностью «МАГ Экспертиза», заключение №61-2-1-1-0156-16 от 15 сентября 2016 года, выданное ООО «Ростовская энергетическая компания».

**2.2. О разрешении на строительство:**

Разрешение на строительство объекта: «Жилой дом № 4 (стр.) – 1 очередь строительства, расположенный по адресу: в границах ул. Шенкурской – ул. Болейко – набережной реки Миасс – ул. Братьев Кашириных в Калининском районе города Челябинска Челябинской области» № RU74315000-67-ж-2016 выдано Администрацией города Челябинска 25 октября 2016 года. Срок действия разрешения до 17 октября 2018 года.

**2.3. О правах застройщика на земельный участок, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства жилого дома, об элементах благоустройства**

**2.3.1. О правах застройщика на земельный участок, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка):**

Право застройщика на земельный участок под строительство Жилого дома № 4 (стр.) – 1 очередь строительства, расположенного по адресу: в границах ул. Шенкурской – ул. Болейко – набережной реки Миасс – ул. Братьев Кашириных в Калининском районе города Челябинска Челябинской области, подтверждается договором УЗ № 000330-К-2007 аренды земли г. Челябинска от 28 февраля 2007 г., дополнительным соглашением № 11 от 24 мая 2011 года к договору УЗ № 000330-К-2007 аренды земли г. Челябинска от 28 февраля 2007 года, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области 20.06.2011 г. за номером регистрации 74-74-01/167/2011-485, договором уступки от 02 февраля 2012 года, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области 15.02.2012 г. за номером регистрации 74-74-01/079/2012-152, дополнительным соглашением № 11-1 от 26 февраля 2015 года о продлении срока действия дополнительного соглашения № от 24.05.2011 г. к договору УЗ № 000330-К-2007 аренды земли г. Челябинска от 28.02.2007 г., зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области 27.02.2015 г. за номером регистрации 74-74/036-74/001/114/2015-353/1, договором от 23 июля 2015 года (уступки) передачи прав и обязанностей по Договору УЗ № 000330-К-2007 аренды земли г. Челябинска от 28.02.2007 г., зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области 06.08.2015 г. за номером регистрации 74-74/036-74/001/389/2015-129/2.

Собственник земельного участка (арендодатель): Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям г. Челябинска.

**2.3.2. О кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства жилого дома:**

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: для проектирования и строительства комплекса жилых домов и общественного назначения зданий.

Кадастровый номер участка 74:36:0605007:61.

Площадь земельного участка 6 322 кв.м.

Проект Жилого дома № 4 (стр.) – 1 очередь строительства, расположенного по адресу: в границах ул. Шенкурской – ул. Болейко – набережной реки Миасс – ул. Братьев Кашириных в Калининском районе города Челябинска Челябинской области разработан на основании градостроительного плана земельного участка № RU 74315000–0000000004868, утвержденного распоряжением Администрации города Челябинска от 04.03.2015 г. № 1993 «Об утверждении градостроительного плана земельного участка в границах: ул. Шенкурская – ул. Болейко - набережная реки Миасс – ул. Братьев Кашириных в Калининском районе г. Челябинска» с изменениями, внесенными Распоряжением Администрации города Челябинска от 09.09.2016 г. № 10036 «О внесении изменений в распоряжение Администрации города Челябинска от 04.03.2015 № 1993».

**2.3.3. Об элементах благоустройства:**

По окончании строительства проводится планировка территории, ее благоустройство и озеленение. Площадь автодорог, тротуаров - твердое асфальтобетонное покрытие, площадок – со щебеночным и песчаным покрытием.

**Основные показатели генплана**

Площадь участка по землеотводу – 6322,0 кв.м.;

Площадь участка в границах благоустройства – 5 385,0 кв.м.;

Площадь застройки – 720,0 кв.м;

Площадь озеленения в границах отведенного участка - 1 675,0 кв.м;

Площадь проездов, тротуаров, площадок с асфальтобетонным покрытием и отмостки в границах благоустройства – 2 990,0 кв.м.

**2.4. О местоположении строящегося жилого дома, о его описании в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство:**

Территория строительства проектируемого Жилого дома № 4 (стр.) – 1 очередь строительства расположена в границах ул. Шенкурская – ул. Болейко – набережная реки Миасс – ул. Бр. Кашириных в г. Челябинск, Калининского района.

Участок расположен в зоне перспективной застройки.

Территория строительства ограничена:

- с востока – набережная реки Миасс;

- с юга – «красная линия» ул. Калинина;

- с запада – «красной линией» ул. Болейко.

Территория строительства свободна от существующих строений. На отведенном участке проложены инженерные сети (канилизация).

**2.5. О количестве в составе строящегося жилого дома самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме), а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:**

**2.5.1. Количество квартир - 179 штук, в том числе: студий – 60 квартир, однокомнатных – 118 квартир, двухкомнатных – 1 квартира.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Количество комнат в квартире** | **Количество,**  **шт.** | **Площадь каждой**  **(за исключением лоджий),**  **кв.м** | **Площадь лоджий**  **с k=0,5,**  **кв.м** | **Площадь**  **(с учетом лоджий**  **с k=0,5),**  **кв.м** |
| студия | 60 | 24,07 | 2,23 | 26,30 |
| однокомнатная | 40 | 36,21 | 1,74 | 37,95 |
| 40 | 35,67 | 2,45 | 38,12 |
| 19 | 36,35 | 1,74 | 38,09 |
| 19 | 35,77 | 2,45 | 38,22 |
| двухкомнатная | 1 | 56,61 | 1,74 | 58,35 |
| **Итого:** | **179** | **5892,80** | **388,80** | **6281,60** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование показателей | Ед.изм. | Строительство |
| Количество этажей (в т.ч. техническое подполье)  Этажность | эт.  эт. | 11  10 |
| Количество секций | секц. | 3 |
| Число квартир | шт. | 179 |

**2.5.2. Об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:**

Жилой дом № 4 (стр.) – 1 очередь строительства, расположенный по адресу: в границах ул. Шенкурской – ул. Болейко – набережной реки Миасс – ул. Братьев Кашириных в Калининском районе города Челябинска Челябинской области состоит из трех секции серии 97.2 БС8-2М-1:

- 97.2 БС8-2М-1 планировочное решение I (2 шт.)

- 97.2 БС8-2М-1 планировочное решение II ТЭ (1 шт.)

В состав проектируемого объекта входят следующие помещения:

В подземной части - расположены тепловой пункт, насосная и техническое подполье.

На первом этаже жилого дома (97.2 БС8-2М-1 планировочное решение II ТЭ) располагаются электрощитовая и квартиры: 2 – квартиры-студии, 2 – однокомнатных, и 1 – двухкомнатная.

На втором – десятом этажах жилого дома (97.2 БС8-2М-1 планировочное решение II ТЭ) располагаются жилые квартиры: 18 – квартиры-студии, 36 – однокомнатных.

На первом этаже жилого дома (97.2 БС8-2М-1 планировочное решение I) располагаются квартиры: 2 – квартиры-студии, 4 – однокомнатных.

На втором – десятом этажах жилого дома (97.2 БС8-2М-1 планировочное решение I) располагаются жилые квартиры: 18 – квартиры-студии, 36 – однокомнатных.

Итого в жилом доме располагается 179 квартир, в том числе: 60 – квартиры-студии, 118 – однокомнатных, 1 - двухкомнатная.

Фундаменты – свайные с монолитными ленточными ростверками.

Перекрытия и внутренние стены – ж/б плоские панели толщиной 160 мм.

Санузлы – объемные ж/б сантехкабины и перегородски из полнотелого кирпича марки КР-р-по 250х120х65/1НФ/75/2,0 ГОСТ 530-2012.

Лестницы – сборные железобетонные площадки с мозаичной поверхностью и марши с гладкой поверхностью.

Лоджии – железобетонные плиты толщиной 160 мм.

Лифтовая шахта – ж/б объемные блоки и сборные ж/б панели.

Крыша – вентилируемая с холодным чердаком.

Кровля – безрулонная, железобетонная с внутренним водостоком.

Полы – бетонные (на 1 этаже Пеноплекс с цементно-песчаной стяжкой), линолеум, керамическая плитка.

Двери – деревянные ламинированные по ГОСТ 24698-81, металлические ГОСТ 31173-2003, противопожарные сертифицированные (в зависимости от назначения), входные двери – металлические с установкой домофонов. Окна и балконные двери – с тройным остеклением пластиковые ГОСТ 23166-9, ГОСТ 30674-99.

Ограждение лоджий - алюминиевые витражные конструкции с одинарным остеклением на высоту этажа с открыванием «купе», внутр. металлическое ограждение h=1,2 м; ж/б экраны с одинарным остеклением «купе».

Внутренняя отделка – штукатурка, затирка, побелка, оклейка обоями, покраска.

**Отделка помещений жилого дома:**

* техническое помещение, насосная, электрощитовая, ИТП, машинное помещение лифтов – потолок, стены и перегородки – штукатурка, шпаклевка, водоэмульсионная покраска; полы – бетонные;
* жилые комнаты, коридоры и кухни: потолок – водоэмульсионная покраска, стены и перегородки – обшивка гипсокартонными листами, штукатурка, оклейка обоями, полы в квартирах – линолеум;
* сантехнические узлы в квартирах: потолки – водоэмульсионная покраска, стены – цементно-песчаная штукатурка и водоэмульсионная покраска, пол - керамическая плитка;
* входные тамбуры, тамбуры лестничных клеток и лифтовые холлы: потолки – водоэмульсионная покраска, стены и перегородки – водоэмульсионная покраска.

Окна и балконные двери из профилей ПВХ с двухкамерным стеклопакетом.

Двери межкомнатные – ламинированные.

Двери входные – металлические.

Остекление лоджий – конструкции с алюминиевым каркасом.

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

Нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, в жилом доме нет.

**2.7. О составе общего имущества в жилом 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;

- крыша; ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома;

- места общего пользования – лестничные площадки, марши, коридоры, подвал, лифт, помещения технического назначения;

- внутренние общедомовые инженерные коммуникации и оборудованные электрощитовые.

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

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома № 4 (стр.) – 1 очередь строительства, расположенного по адресу: в границах ул. Шенкурской – ул. Болейко – набережной реки Миасс – ул. Братьев Кашириных в Калининском районе города Челябинска Челябинской области – **не позднее 30 марта 2018 года.**

Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:

1) Администрация города Челябинска;

2) Управление Государственного строительного надзора Челябинской области.

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

Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства носят общераспространенный характер, присущий всем видам предпринимательской деятельности:

- обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор, в том числе: военные действия; экономический кризис, включая резкое изменение курса валют, рост инфляции; гражданские волнения; техногенные катастрофы; эпидемии, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия), а также убытки, возникшие в результате гибели или повреждения объекта недвижимости;

- общеэкономические риски, связанные с ухудшением общей экономической ситуации (девальвация национальной валюты, резкое увеличение цен на сырье, стройматериалы, изделия, конструкции, энергоресурсы, перевозки, подрядные (субподрядные) работы, повышение МРОТ, ужесточение налогообложения, в т.ч. увеличение налогов);

- производственные риски;

- принятие нормативных актов, негативно влияющих на продолжение строительства;

- нарушение обязательств по перечислению денежных средств Застройщику Участниками долевого строительства;

- массовый необоснованный отказ Участников долевого строительства от исполнения договора об участии в долевом строительстве;

- увеличение продолжительности строительства в связи с отсутствием финансирования (в том числе со стороны участников долевого строительства);

- иные предпринимательские риски.

**2.10. О планируемой стоимости строительства жилого дома:**

Планируемая стоимость строительства Жилого дома № 4 (стр.) – 1 очередь строительства, расположенного по адресу: в границах ул. Шенкурской – ул. Болейко – набережной реки Миасс – ул. Братьев Кашириных в Калининском районе города Челябинска Челябинской области, составляет 221 469 000 (Двести двадцать один миллион четыреста шестьдесят девять тысяч) рублей в текущих ценах (октябрь 2016 г.).

**2.11. О перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Виды работ** | **Наименование исполнителей** |
| 1. | Проектные работы | ООО ПКБ «Профиль-Проект» |
| 2. | Земляные работы | ООО «Градстрой» |
| 3. | Свайные работы | ООО «Виант» |
| 4. | Общестроительные работы по монтажу коробки | ООО СК «СтройДом» |
| 5. | Остекление проемов, ограждение лоджий | ООО «РемСтройГрупп» |
| 6. | Утепление чердачных перекрытий | ООО СК «СтройДом» |
| 7. | Установка лифтов | ООО «Айсберг» |
| 8. | Монтаж индивидуального теплового пункта,  узла учета воды, насосной установки | ООО «РемСтройГрупп» |
| 9. | Сантехнические и теплоизоляционные работы | ООО «РемСтройГрупп» |
| 10. | Монтаж внутренних систем водоснабжения, канализации, отопления | ООО «РемСтройГрупп» |
| 11. | Монтаж внешних сетей водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения | МУП ПОВВ  ООО «Энергоснабжающая сетевая компания» |
| 12. | Домофонная связь | ООО «Сервис Электрик» |
| 13. | Отделочные работы | ООО «РемСтройГрупп» |
| 14. | Благоустройство, озеленение | ООО «НоваСтрой» |
| 15. | Фасадные работы | ООО «СМ Групп» |
| 16. | Всеволновое телевидение | ПАО «Ростелеком» |
| 17. | Электромонтажные и пусконаладочные работы | ООО «Сервис Электрик» |

**2.12. О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:**

Исполнение обязательств застройщика обеспечивается по всем договорам, заключенным для строительства Жилого дома № 4 (стр.) – 1 очередь строительства, расположенного по адресу: в границах ул. Шенкурской – ул. Болейко – набережной реки Миасс – ул. Братьев Кашириных в Калининском районе города Челябинска Челябинской области путем залога в порядке, предусмотренном статьями 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».

В соответствии с гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Законом РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации», Застройщиком застрахован риск гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

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

Денежные средства привлекаются только на основании договоров долевого участия.

Директор ООО «СтройДом» А.С. Евтухов