

Утверждено:

Общество с ограниченной ответственностью  
«Жилгражданстрой»

Директор \_\_\_\_\_ Сурков А.Г.



# проектная декларация

организатор проекта:

Общество с ограниченной ответственностью  
«Жилгражданстрой»

Цель проекта и адрес:

Строительство

Многоквартирный жилой дом

по адресу: Челябинская обл., г. Чебаркуль, ул. Энгельса, 52

Проектная декларация размещена

по адресу: ГК-СТРИТ.РФ «16» ноября 2016г.

по адресу: ЖИЛГРАЖДАНСТРОЙ.РФ проектная декларация и  
изменения к ней размещены 19 января 2017г.

2016 год

## 1. Информация о Застройщике

### 1.1. О фирменном наименовании, месте нахождения, о режиме работы:

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

Сокращенное наименование: ООО «Жилгражданстрой».

1.1.2. Юридический адрес:

почтовый индекс: 456441

субъект Российской Федерации: Челябинская область

город: Чебаркуль

улица (проспект, переулок): Октябрьская, дом 9/3

1.1.3. Фактический адрес:

почтовый индекс: 456441

субъект Российской Федерации: Челябинская область

город: Чебаркуль

улица (проспект, переулок): Октябрьская, дом 9/3

1.1.4. Режим работы Застройщика:

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

Обеденный перерыв с 13-00 час. до 13-45 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 «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» г. Челябинск, р/с 40702810190000001655, к/с 30101810400000000779, БИК 047501779;

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

3. в ЗАО «ВТБ 24» г. Екатеринбург, 40702810700020019591, к/с: 30101810400000000905, БИК 046568905.

### 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



### **1.3. 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, в которых принимал участие**

За последние три года при участии 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	нежилое здание - административный корпус по ул. Чебаркульской, 72/12 в г. Чебаркуле	не позднее 30.06.2014г.	03.07.2014 г.
2	Многоквартирный жилой дом по ул. Чебаркульской, 72/9 в г. Чебаркуле	не позднее 30.06.2014г.	24.06.2014 г.
3	10-ти этажный жилой дом по ул. Ленина, 48Б в г. Чебаркуле	не позднее 15.10.2014г.	10.04.2014г.
4	Двухподъездный многоквартирный жилой дом по ул. Заря, 29 в г. Чебаркуле	не позднее 31.12.2014г.	06.11.2014г.
5	2-х этажный нежилой пристрой (к жилому дому №48Б по ул. Ленина) по ул. Ленина, 48Б/1 в г. Чебаркуле	не позднее 31.12.2014г.	05.11.2014г.
6	Четырехподъездный многоквартирный жилой дом по ул. Заря, 29А в г. Чебаркуле	не позднее 31.12.2015г.	30.06.2015г.
7	Пожарное депо на 2 автомобиля	не позднее 11.03.2016г.	23.11.2015г.
8	Двухподъездный многоквартирный жилой дом, Челябинская обл., г. Чебаркуль, ул. Заря, 33	не позднее 25.06.2016г.	28.12.2015 г.
9	Двухэтажный нежилой пристрой по ул. Заря, 29А/1 в г. Чебаркуле	не позднее 31.12.2015г.	05.02.2016 г.
10	Сооружение вспомогательного назначения - автостоянка с эксплуатируемой кровлей, Челябинская обл., г. Чебаркуль, ул. Заря, по смежеству с западной, южной, восточной стороны ж.д. по адресу: ул. Заря, 29-А	не позднее 16.05.2016г.	05.02.2016 г.
11	Многоквартирный жилой дом (I этап строительства), Челябинская обл., г. Чебаркуль, ул. Заря, 29-Б	не позднее 16.12.2016г.	26.08.2016 г.
12	Многоквартирный жилой дом (II этап строительства), Челябинская обл., г. Чебаркуль, ул. Заря, 29-Б	не позднее 16.03.2017г.	11.11.2016 г.

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

Допуск СРО - Свидетельство № 1373-2012-7453185426-С-177 от 22.11.2012 г. о членстве в Саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство «Единое Межрегиональное Строительное Объединение» (СРО НП «ЕМСО»).

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

1.6.1. Величина собственных денежных средств предприятия на 16.11.2016 – 33 125 тыс. руб.

1.6.2. Финансовый результат – 32 549 тыс. руб.

1.6.3. Размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации 35 355 тыс. руб., дебиторская задолженность: 3 221 тыс. руб.

## **2. Информация о проекте строительства.**

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

Строительство объекта многоквартирный жилой дом по адресу: Челябинская обл., г. Чебаркуль, ул. Энгельса, 52 продиктовано предоставлением жителям города качественного и благоустроенного жилья.

Строительство осуществляется в один этап.

Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию предполагается не позднее 30 сентября 2017 г.

Проект строительства жилого дома, серия 97.Студия+КЖСИ имеет положительное заключение №74-1-2-0506-11 ОГАУ Управление государственной экспертизы проектной документации, проектов документов, территориального планирования и инженерных изысканий Челябинской обл. от 01.06.2011г.,

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

Разрешение на строительство объекта недвижимости получено 16.11.2016 года, № RU 74314000-026-2016. Срок действия разрешения до 30 сентября 2017 г., подписано Исполняющим обязанности Главы 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 мены недвижимого имущества от 09.10.2015г.;

- свидетельством о государственной регистрации права собственности на земельный участок № 74 01 223322 от 16.10.2015г.

Земельный участок, площадью 654 кв.м. (кадастровый номер 74:38:0119008:6), расположен по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Чебаркуль, ул. Энгельса, 52.

Участок под строительство многоквартирного жилого дома расположен в северо-западной части селитебной зоны г. Чебаркуля в IV микрорайоне. С северной стороны участок территорией многоквартирного жилого дома №29-Б по ул. Заря. С восточной стороны – с территорией двухэтажного нежилого здания по адресу: г. Чебаркуль, ул. Карпенко, 4б, с западной стороны - с территорией многоквартирного жилого дома №3б по ул. Октябрьская, с южной стороны расположен внутриквартальный проезд.

На момент проектирования участок представлял собой пустырь свободный от построек, растительности. Из инженерных коммуникаций вблизи участка имеются внутриквартальные сети водоснабжения и канализации, трансформаторная подстанция, сети газоснабжения. Рельеф участка относительно ровный.

Генеральным планом предусматривается размещение на отведенном участке 10-ти этажного многоквартирного жилого дома, состоящего из одной рядовой блок-секции. Главным фасадом жилой дом ориентирован на юг. Подъезд осуществляется со стороны ул. Молодёжи и ул. Карпенко.

Для жителей жилого дома запроектированы автостоянки на 11 автомобилей 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 дренажную систему. Из дренажной системы предусмотрен сброс в существующий лоток открытого типа вдоль улицы Комсомольской.

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

Основные показатели генплана.

Площадь отведенного участка – 654,0 кв.м.

Площадь застройки – 300,53 кв.м.

Площадь озеленения – 361 кв.м. (в т.ч. на смежном земельном участке под размещение элементов благоустройства)

Площадь покрытий – 1143 кв.м. (в т.ч. на смежном земельном участке под размещение элементов благоустройства).

#### **2.4. О количестве, в составе строящегося многоквартирного жилого дома, самостоятельных частей (квартир).**

Количество квартир-----40 шт.

В том числе:

Двухкомнатных----- 40 шт.

1. количество блок секций 1
2. число этажей: надземных – 10; подземных – нет
3. строительный объем - 9719,26 куб.м.
4. общая площадь квартир без учета площади лоджий - 2027,80 кв.м.
5. площадь лоджий – 195,80 кв.м.

Продолжительность строительства в соответствии с проектной документацией — 6 месяцев

Общая сметная стоимость строительства – 60,834 млн. руб.(в текущих ценах)

В том числе: СМР -----52,984 млн.руб.

#### **2.5. О способе обеспечения исполнения обязательств по договору долевого участия.**

Застройщиком выбран способ обеспечения исполнения обязательств по договору долевого участия предусмотренный пп.2 п.2 ст.12.1 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 28.12.2013) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" – страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору. В качестве организации осуществляющей страхование выбрано ООО «Региональная страховая компания»

Реквизиты страховой компании:

**ООО «Региональная страховая компания»**

Юридический адрес: 109457, г. Москва, ул. Окская, д.13, оф. 4501

ИНН 1832008660 / КПП 775001001

Р/счет: 40701810000030000043 в Московском филиале

ПАО «Объединенный кредитный банк»

Кор. Счет: 30101810500000000126

БИК 044599126

Тел.: +7 (495) 660-0690

Генеральный директор: Ясенко В.

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").

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

При осуществлении проекта строительства возможно наступление финансовых и прочих рисков, таких как наступление финансового кризиса, значительное удорожание строительной продукции, несвоевременное выполнения СМР подрядными организациями.

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.

**3. Архитектурно-строительные решения:**

Здание жилого дома запроектировано из одной блок-секции, десятиэтажное, с техподпольем и техническим этажом. Общие габариты здания в осях 21,0 x 12,0 м. Высота первого этажа – 2,8 м, высота жилого этажа 2,8 м. Уровень ответственности – II. Степень огнестойкости – II.

В техподполье жилого дома предусмотрено размещение электрощитовой, технического помещения. В лестничной клетке предусмотрен проходной грузопассажирский лифт, грузоподъемностью 630 кг.

В соответствии с заданием на проектирование в проекте предусмотрен следующий состав квартир:

- двухкомнатные, общей площадью 67,43м<sup>2</sup>, жилой площадью 32,54 м<sup>2</sup> - 10 шт.;
- двухкомнатные, общей площадью 43,16м<sup>2</sup>, жилой площадью 26,08 м<sup>2</sup> - 10 шт.;
- двухкомнатные, общей площадью 43,16м<sup>2</sup>, жилой площадью 26,36 м<sup>2</sup> - 10 шт.;
- двухкомнатная, общей площадью 58,53м<sup>2</sup>, жилой площадью 32,91 м<sup>2</sup> - 1 шт.;
- двухкомнатные, общей площадью 58,53м<sup>2</sup>, жилой площадью 27,82 м<sup>2</sup> - 9 шт.;

Всего квартир – 40.

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

**3.1. Конструктивные решения.**

Конструктивная схема здания – панельного типа.

Фундаменты— ленточные из сборных бетонных блоков по ГОСТ 13579-78, с монолитной железобетонной подошвой;

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.

Двери: деревянные по ГОСТ 6629-88 и ГОСТ 24689-81.

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=200 мм по ул. Комсомольская, давление в точке подключения 3,0 атм.
2. Горячее водоснабжение – от автономных источников – двухконтурных настенных газовых котлов с закрытой камерой сгорания, устанавливаемых в каждой квартире.
3. Водоотведение – во вновь смонтированную самотечную канализационную сеть Ду=200мм от многоквартирного дома №29-Б по ул. Заря. Бытовая канализация запроектирована для отвода бытовых сточных вод от санитарных приборов жилого дома. Сточные воды самотеком отводятся в наружную сеть бытовой канализации двумя отдельными выпусками. Для отвода дождевых сточных вод с кровли жилого дома предусмотрена дождевая канализация (внутренний водосток) с выпуском дождевых сточных вод на внутривортовой проезд и далее в дренажную систему.
4. Теплоснабжение – от автономных источников – двухконтурных настенных газовых котлов с закрытой камерой сгорания, устанавливаемых в каждой квартире. Отопление лестничной клетки – от электрического котла.
5. Газоснабжение предусмотрено от распределительного газопровода низкого давления, расположенного на фасаде многоквартирного жилого дома №29-Б по ул. Заря в г. Чебаркуле.
6. В проекте предусмотрена естественная приточно-вытяжная вентиляция. Отвод продуктов сгорания от газовых котлов предусмотрен в систему коллективных дымоходов, смонтированных на лоджиях.
7. Электроснабжение жилого дома – от трансформаторной подстанции (ТП-8) и центрального распределительного пункта (ЦРП-4). 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 №52 по улице Энгельса в г. Чебаркуле 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 1,5 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:

- \* 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.

#### **3.5. О функциональном назначении нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества:**

Нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества в строящемся жилом доме отсутствуют.

#### **3.6. О составе общего имущества:**

**в многоквартирном 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:

- \* Земельный участок, под объектом строительства (с учетом благоустройства и озеленения).
- \* Электрощитовая, узел управления, насосная и разводка инженерных сетей в подвале здания.
- \* Холодный чердак и крыша.
- \* Лестничные клетки с тамбурами входов, крыльцами.
- \* Внутренние инженерные сети, находящиеся за пределами квартир, наружные инженерные сети.



**3.7. О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома:**

Срок ввода объекта в эксплуатацию не позднее 30.09.2017г. 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».

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

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

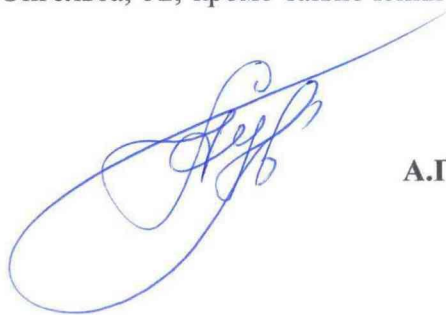
Перечень подрядчиков:

- СМР - ООО «Челябстрой»;
- Электромонтажные работы – ООО «Компания Энергетик»;
- Монтаж системы газоснабжения – ООО «ГазСтрой»;
- Монтаж системы коллективных дымоходов – ООО «УралСпецКлимат»
- Отделочные работы – ИП Адамян В.С.;
- Монтаж лифтов – ООО «Эталон-Лифт»;
- Монтаж оконных блоков – ООО «Арт-Пласт»
- Монтаж систем отопления – ООО «РесурсСпецПроект»

**3.9. Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства, за исключением денежных средств, привлекаемых по договорам долевого участия:**

Привлечение денежных средств от физических или юридических лиц для строительства многоквартирного жилого дома в г. Чебаркуле, ул. Энгельса, 52, кроме заключения договоров долевого участия – не предусмотрено.

Директор ООО «Жилгражданстрой»



А.Г. Сурков

Пронумеровано и прошнуровано

На 9 ( девяти ) листах

Директор ООО «Жилгражданстрой»  
А.Г. Сурков

