

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
о строительстве объекта капитального строительства
«Административно-жилое здание с подземной автостоянкой
в Кировском районе города Хабаровска»

Информация о Застройщике

Фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно строительная компания «Реал Строй», сокращенное - ООО «ИСК «Реал Строй» (далее - Застройщик).

Юридический адрес: Общества: 680051, Российская Федерация, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Суворова, 32.

Место нахождения: Общества: 680022, Российская Федерация, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Большая, 92, офис 2, тел 8-(4212)-733-133.

Режим работы: рабочие дни- Пн., Вт., Ср., Чт., Пт.- с 9-00 часов до 18-00 часов, перерыв с 13 часов до 14 часов, выходные дни - Сб., Вс.

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 27 №002007569 подтверждает внесение Инспекцией Федеральной налоговой службы России по Индустриальному району г.Хабаровска записи о создании юридического лица – общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно строительная компания «Реал Строй» и государственной регистрации 11.01.2011 года за основным государственным регистрационным номером 1112723000026.

Постановка на налоговый учет в налоговом органе произведена 11.01.2011 года по месту нахождения в ИФНС России по Индустриальному району г.Хабаровска, ИНН/КПП 2723134850/272301001.

Учредитель Общества – физическое лицо – Ковальский Александр Борисович – 100% голосов.

В течение трех лет, предшествующих опубликованию настоящей проектной декларации, Застройщик принимает непосредственное участие в строительстве объектов недвижимости. Построены и введены в эксплуатацию следующие объекты: «Жилой комплекс по Матвеевскому шоссе» Блок №1, Блок №2, «Жилой дом по ул.Менделеева, 45 в рп Хор», «Жилой дом переменной этажности со встроенно-пристроенным магазином и офисами по ул.Саратовской в Железнодорожном районе г.Хабаровска», «Жилой 5-ти этажный дом с встроенным магазином и пристроенной гостиницей по ул.М.Расковой, 30 в г.Хабаровске. Первая очередь: Жилой 5-ти этажный дом с встроенным магазином», «Жилой комплекс переменной этажности с встроенным магазином по ул.М.Расковой, 30 в г.Хабаровске. Жилой 10-ти этажный дом по ул.М.Расковой в г.Хабаровске. Вторая очередь».

Финансовый результат на последний отчетный период:

- кредиторская задолженность – 5 378 610 рублей

- дебиторская задолженность – 60 387 510 рублей

Для ознакомления, Застройщик готов предоставить следующие документы, в подлинниках или в форме, надлежащим образом, заверенных копий:

- учредительные документы;

- свидетельство о государственной регистрации;

- свидетельство о постановке на налоговый учет;

- отчетность о финансово-хозяйственной деятельности Застройщика по установленной законом форме.

Информация о проекте строительства

Цель проекта строительства – строительство двадцати двух этажного жилого дома (включая цокольные и технические этажи) со встроенной административной частью, расположенной на 1 этаже, подземной пристроенной двухуровневой автостоянкой и дополнительными открытыми парковочными местами, спортивным залом с бытовыми помещениями в Кировском районе г.Хабаровска, соответствующего новейшим технологиям, современным общемировым стандартам в применении строительных и отделочных материалов. На эксплуатируемой кровле расположен спортивный зал с бытовыми помещениями.

Проектные характеристики объекта капитального строительства:

- сети и системы инженерно - технического обеспечения: сети водопровода, канализации, тепловые;
- лифты – 3 штуки;
- материалы фундаментов: монолитная железобетонная плита;
- материалы стен: монолитные железобетонные;
- материалы кровли: экструзионный пенополистерол XPS технониколь carbon PROF300;
- класс энергоэффективности здания – В+;
- материалы утепления наружных ограждающих конструкций: плиты теплоизоляционные из базальтового волокна марки «Венти-В»;
- заполнение световых проемов – окна ПВХ;
- каждая квартира имеет застекленную лоджию.

Строительство объекта предполагается в один этап:

Начало строительства – 30 марта 2016 года.

Срок окончания строительства – 30 ноября 2018 года.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося объекта капитального строительства – до 30 ноября 2018 года.

Срок передачи объекта капитального строительства Участникам долевого строительства – до 28 февраля 2019 года.

Организации, участвующие в приемке объекта:

1. Комитет государственного строительного надзора и экспертизы Правительства Хабаровского края.
2. Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека.
3. Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (РОСТЕХНАДЗОР).
4. Министерство социальной защиты населения Хабаровского края.
5. Главное управление Министерства РФ по делам ГО и ЧС и ликвидации последствий стихийных бедствий по Хабаровскому краю.

6. Отдел государственного пожарного надзора УГПН ГУ МЧС России по Хабаровскому краю.
7. Государственная инспекция безопасности дорожного движения Хабаровского края.
8. Федеральное бюджетное учреждение здравоохранения «Центра гигиены и эпидемиологии» в Хабаровском крае.
9. Администрация города Хабаровска в лице департамента архитектуры, строительства и землепользования администрации г.Хабаровска.
10. Застройщик – ООО «ИСК «Реал Строй».

Проект прошел согласование в специализированных организациях и экспертизе. Получены следующие документы:

- положительное заключение проектной документации - ОАО «Промэкспертиза» негосударственная экспертиза г.Москва, ООО «ЦСП ЭКСПЕРТИЗА» г.Москва №4-1-1-0212-15 от 24.06.2015 года. №77-2-1-20010-16 от 11.02.2016 года;

- градостроительный план земельного участка №RU 27301000-0309201400000635 утверждён распоряжением №635 администрации города Хабаровска от 03.09.2014 года в лице департамента архитектуры, строительства и землепользования;

- технические условия на подключение объекта к централизованной системе холодного водоснабжения от 13.02.2015 года №70-В/204, к централизованной системе водоотведения от 13.02.2015 года №70-К/205, выданные «Организацией водопроводно-канализационного хозяйства»;

- технические условия для технологического присоединения к электрическим сетям №209 от 16.02.2015 года, выданные ОАО «Хабаровская Горэлектросеть»;

- технические условия, выданные Главным Управлением МЧС России по Хабаровскому краю от 04.03.2015 года №1910/2-3;

- технические условия на предоставление телефонных услуг, услуг интернет и цифрового телевидения №92 от 11.02.2015 года, выданные ЗАО «Рэдком-Интернет»;

- технические условия на создание эфирно-кабельного телевидения №93 от 11.02.2015 года, выданные ЗАО «Рэдком-Интернет»;

- технические условия для проектирования №165/15 от 09.03.2015 года от управления дорог и внешнего благоустройства администрации г.Хабаровска.

Разрешение на строительство №27-23-68-2016 выдано администрацией города Хабаровска, в лице департамента архитектуры, строительства и землепользования. Дата выдачи разрешения 30 марта 2016 года. Срок действия разрешения до 30 ноября 2018 года.

Договор аренды №100 земельного участка от 02.03.2006 года зарегистрирован главным управлением Федеральной регистрационной службы по Хабаровскому краю и ЕАО, дата регистрации 30.05.2006 года, номер регистрации 27-27-01/039/2006-042; дополнительное соглашение №11632 от 18.03.2013 года к договору аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена №100 от 02.03.2006 года; соглашение от 21.02.2014 года о внесении изменений в договор аренды земельного участка №100 от 02.03.2006 года (в редакции дополнительного соглашения №11632 от 18.03.2013 года), зарегистрированного управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю, дата регистрации 07.03.2014 года, номер регистрации 27-27-01/219/2014-153. Срок действия аренды установлен на неопределенный срок.

Земельный участок, с кадастровым номером 27:23:020347:0144 общей площадью 2 271,8 кв.метров, относящийся к категории земель – земли населенных пунктов, отведенный для строительства административно-жилого здания с подземной автостоянкой в Кировском районе, имеет месторасположение: Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Запарина. Участок ограничен с юга существующей застройкой – преимущественно пятиэтажные дома, с северо-запада – существующим высотным административным зданием – Серышева,22, с северо-востока – жилой застройкой и двухэтажным зданием начальной школы лицея «Ступени», с юго-востока - Амурский бульвар.

Благоустройство и озеленение: границы территории благоустройства определены с учетом существующей застройки отведенного земельного участка и обеспечения транспортно-пешеходной доступности. Проектом предусмотрено комплексное благоустройство территории, выполняется отвод ливневых вод с участка посредством вертикальной планировки с последующим сбросом воды во вновь устраиваемую ливневую канализацию, участки дворовой территории, предназначенные для пешеходов, за исключением газонов, имеют покрытие бетонной плитной-типа «брусчатка», покрытие внутридомовых проездов и разворотной площадки для пожарной машины выполнены из асфальтобетона, выполнено озеленение дворовой территории путем устройства газонов, на дворовой территории расположены детские площадки, гостевые парковки, для сбора мусора предусматривается хозяйственная площадка, свободные от застройки и покрытий участки озеленяются посадкой травы с подсыпкой растительного грунта. В здании запроектированы входы доступные для маломобильных групп, на лестницах, предназначенных для пути маломобильных групп, предусмотрены откидные пандусы.

Объект капитального строительства «Административно-жилое здание с подземной автостоянкой в Кировском районе города Хабаровска» возводится на земельном участке, местоположение которого: Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Запарина, 113 (строительный адрес).

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства

Площадь земельного участка – 2 271,8 кв.м;

Площадь застройки – 690,27 кв.м;

Строительный объем здания всего – 55 460,82 куб.м;

в том числе:

- подземная часть – 11 968,82 куб.м;

- надземная часть – 43 492,00 куб.м;

Общая площадь здания – 16 499,50 кв.м;

Общая площадь жилых помещений

(за исключение балконов, лоджий) – 8 027,79 кв.м;

Общая площадь жилых помещений

(с учетом балконов и лоджий

с понижающим коэффициентом) – 8 405,87 кв.м;

Количество квартир – 152;

в том числе:

- квартир - студий – 17;

- 1-но комнатных – 33;

- 2-х комнатных – 86;
 - 3-х комнатных – 16;
- Площадь встроенно-пристроенных помещений – 3 608,71 кв.м;
в том числе:
- офисные помещения – 417,14 кв.м;
 - спортивный зал с бытовыми помещениями – 302,57 кв.м;
 - помещение ТСЖ – 28,20 кв.м;
 - подземная двухуровневая автостоянка – 2 860,80 кв.м (105 машиномест);
- Количество этажей – 22;
в том числе:
- подземных этажей – 2;
 - эксплуатируемая кровля – 1;
 - технический этаж на отм. +50.400 – 1;
- Количество зданий – 1;

Поэтажное описание объекта капитального строительства

Перечень нежилых помещений

Машиноместа

Этаж	Номер помещения	Общая площадь кв.метры
Нижний уровень (отм.- 3,900)	№1	19,20
	№2	13,25
	№3	13,25
	№4	13,25
	№5	13,25
	№6	13,25
	№7	13,25
	№8	13,25
	№9	19,20
	№10	13,25
	№11	13,25
	№12	13,25
	№13	13,25
	№14	13,25
	№15	13,25
	№16	13,25
	№17	19,20
	№18	13,25
	№19	13,25

Этаж	Номер помещения	Общая площадь кв.метры
	№20	13,25
	№21	13,25
	№22	13,25
	№23	13,25
	№24	13,25
	№25	13,25
	№26	13,25
	№27	13,25
	№28	13,25
	№29	13,25
	№30	13,25
	№31	13,25
	№32	13,25
	№33	13,25
	№34	13,25
	№35	13,25
	№36	13,25
	№37	13,25
	№38	13,25
	№39	13,25
	№40	13,25
	№41	13,25
	№42	13,25
	№43	13,25
	№44	13,25
	№45	13,25
	№46	13,25
	№47	13,25
	№48	13,25
	№49	13,25
	№50	13,25
	№51	13,25
	№52	13,25
	№53	13,25
	№54	13,25
	№55	13,25
Верхний уровень (отм.-6,800)	№56	19,20
	№57	13,25
	№58	13,25
	№59	13,25
	№60	13,25
	№61	13,25
	№62	13,25
	№63	13,25
	№64	19,20

	№65	13,25
	№66	13,25
	№67	13,25
	№68	13,25
	№69	13,25
	№70	13,25
	№71	13,25
	№72	13,25
	№73	13,25
	№74	13,25
	№75	13,25
	№76	13,25
	№77	13,25
	№78	13,25
	№79	13,25
	№80	13,25
	№81	13,25
	№82	13,25
	№83	13,25
	№84	13,25
	№85	13,25
	№86	13,25
	№87	13,25
	№88	13,25
	№89	13,25
	№90	13,25
	№91	13,25
	№92	13,25
	№93	13,25
	№94	13,25
	№95	13,25
	№96	13,25
	№97	13,25
	№98	13,25
	№99	13,25
	№100	13,25
	№101	13,25
	№102	13,25
	№103	19,20
	№104	19,20
	№105	19,20

Нежилые помещения

Этаж	Номер помещения	Общая площадь кв.метры
1	ФП№1/1	10,45
	ФП№2/1	21,84
	ФП№3/1	79,24
	ФП№4/1	78,56
	ФП№5/1	84,44

	ФП№6/1	85,27
	ФП№7/1	41,18
	ФП№8/1	16,16
19	ФП№1/19	22,48
	ФП№2/19	22,48
20	ФП№1/20	257,61

Перечень жилых помещений

Этаж	Номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь кв.метры
2	1	1	43,70
	2	2	53,91
	3	2	60,30
	4	2	60,30
	5	2	59,55
	6	2	60,30
	7	1с	30,75
	8	2	57,98
3	9	1	43,70
	10	2	53,91
	11	2	60,30
	12	2	60,30
	13	2	59,55
	14	2	60,30
	15	1с	30,75
	16	1	41,68
	17	3	87,73
4	18	1	43,70
	19	2	53,91
	20	2	60,30
	21	2	60,30
	22	2	59,55
	23	2	60,30
	24	1с	30,75
	25	1	41,68
	26	3	87,73
5	27	1	43,70
	28	2	53,91
	29	2	60,30

	30	2	60,30
	31	2	59,55
	32	2	60,30
	33	1c	30,75
	34	1	41,68
6	35	3	87,73
	36	1	43,70
	37	2	53,91
	38	2	60,30
	39	2	60,30
	40	2	59,55
	41	2	60,30
	42	1c	30,75
	43	1	41,68
	44	3	87,73
7	45	1	43,70
	46	2	53,91
	47	2	60,30
	48	2	60,30
	49	2	59,55
	50	2	60,30
	51	1c	30,75
	52	1	41,68
	53	3	87,73
8	54	1	43,70
	55	2	53,91
	56	2	60,30
	57	2	60,30
	58	2	59,55
	59	2	60,30
	60	1c	30,75
	61	1	41,68
	62	3	87,73
9	63	1	43,70
	64	2	53,91
	65	2	60,30
	66	2	60,30
	67	2	59,55
	68	2	60,30
	69	1c	30,75
	70	1	41,68
	71	3	87,73
10	72	1	43,70
	73	2	53,91
	74	2	60,30
	75	2	60,30
	76	2	59,55
	77	2	60,30
	78	1c	30,75
	79	1	41,68
	80	3	87,73
11	81	1	43,70
	82	2	53,91
	83	2	60,30
	84	2	60,30

	85	2	59,55
	86	2	60,30
	87	1c	30,75
	88	1	41,68
	89	3	87,73
12	90	1	43,70
	91	2	53,91
	92	2	60,30
	93	2	60,30
	94	2	59,55
	95	2	60,30
	96	1c	30,75
	97	1	41,68
	98	3	87,73
13	99	1	43,70
	100	2	53,91
	101	2	60,30
	102	2	60,30
	103	2	59,55
	104	2	60,30
	105	1c	30,75
	106	1	41,68
	107	3	87,73
14	108	1	44,54
	109	2	53,91
	110	2	60,30
	111	2	60,30
	112	2	59,55
	113	2	60,30
	114	1c	30,75
	115	1	41,68
	116	3	87,73
15	117	1	44,54
	118	2	53,91
	119	2	60,30
	120	2	60,30
	121	2	59,55
	122	2	60,30
	123	1c	30,75
	124	1	41,68
	125	3	88,57
16	126	1	44,54
	127	2	53,91
	128	2	60,30
	129	2	60,30
	130	2	59,55
	131	2	60,30
	132	1c	30,75
	133	1	41,68
	134	3	88,57
17	135	1	44,54
	136	2	53,91
	137	2	60,30
	138	2	60,30
	139	2	59,55

18	140	2	60,30
	141	1с	30,75
	142	1	41,68
	143	3	88,57
	144	1	44,54
	145	2	53,91
	146	2	60,30
	147	2	60,30
	148	2	59,55
	149	2	60,30
	150	1с	30,75
	151	1	41,68
	152	3	88,57

Состав общего имущества в объекте недвижимости, 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: тамбура, холлы (коридоры), лестничные марши, лестничные клетки, чердаки, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, ограждающие и несущие конструкции.

В целях снижения финансовых и прочих рисков при осуществлении проекта строительства и передаче его Участникам долевого строительства, Застройщик заключил генеральный договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №35-47121/2016 от 10.06.2016 года. Ответственность Застройщика застрахована в обществе с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания», осуществляющем страхование на основании лицензии на осуществление страхования СИ №0072 от 07 апреля 2016 года и Правил страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, утвержденных Приказом Генерального директора ООО «Региональная страховая компания» №11 от 05 августа 2015 года. Место нахождения ООО «Региональная страховая компания» - Российская Федерация, 127018, город Москва, улица Складочная, дом 1, строения 15, ИНН 1832008660, КПП 775001001, ОГРН 1021801434643.

Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах, действующих на 1 квартал 2016 года, с учетом НДС, составляет: капитальные вложения – 596 585 891 руб., строительномонтажные работы - 439 685 891 руб.

Застройщик – ООО «Инвестиционно строительная компания «Реал Строй», директор Ковальский Александр Борисович.

Проектировщик – ИП Григорьев С.Б., откорректирована ООО «Маркетри» - директор Д.Ю.Фомин, ГИП – А.В. Мордуев.

Генеральный подрядчик – ООО «СУ-107», директор Чернышев Сергей Николаевич.

Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается по всем договорам, заключенным для создания вышеуказанного объекта недвижимости залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года.

Для строительства объекта Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые Участниками долевого строительства по договорам долевого участия, собственные денежные средства.

Для ознакомления Застройщик готов предоставить следующие документы, в подлинниках или в форме, надлежащим образом заверенных копий:

- разрешение на строительство;
- договора аренды земли;

- заключение государственной экспертизы проектной документации;
- проектную документацию.

Директор ООО «ИСК «Реал Строй»



А. В. Ковальский

10 июня 2016 года

Проектная декларация опубликована на сайте realstroy27.ru