

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

о строительстве объекта: «Девятиэтажный жилой дом, расположенный по адресу:
Челябинская область г. Копейск, ул. Волкова, 4»
опубликована на сайте ЭСКОМ-СК.РФ 11.07.2016 г.

г. Челябинск

« 11» июля 2016 года

1. Информация о Застройщике

1.1.1. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ГоРстрой»
Сокращенное наименование: ООО «ГоРстрой»

1.1.2. Юридический адрес: 454092 Челябинская область г. Челябинск, ул. Елькина, д. 79, оф.407

1.1.3. Фактический адрес: 454092 Челябинская область г. Челябинск, ул. Елькина, д. 79, оф.407

1.1.4. Режим работы Застройщика (время местное) :

Рабочий день: ООО «ГоРстрой» с 8 час. 30 мин. до 17 час. 00 мин.;

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

Выходной день: суббота, воскресенье

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

Директор: Нугманов Руслан Геннадьевич

Главный бухгалтер: Нугманов Руслан Геннадьевич

1.1.6. Банковские реквизиты: Банк ОАО «Челябинвестбанк» в г. Челябинске

Расч./счет 40702810290000017507 , Кор./счет 30101810400000000779 , БИК 047501779

1.1.7. О государственной регистрации Застройщика

Свидетельство о постановке на налоговый учет: серия 74 № 005959921 дата выдачи 16 апреля 2013 г.

Свидетельство о государственной регистрации: 74 005964722

Основной Государственный регистрационный номер (ОГРН) : 1137451007605

Дата внесения записи: 16.04.2013 г.

ИНН предприятия: 7451352431 ; КПП предприятия : 745101001

Наименование регистрирующего органа:

Инспекция Федеральной налоговой службы по Советскому району г. Челябинска

1.1.8. Об учредителях (участниках) Застройщика

Гожева Татьяна Михайловна – 100 % долей Уставного капитала

1.1.9. О проектах строительства многоквартирных жилых домов и иных объектах недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение предшествующих трех лет.

В течение предшествующих трех лет ООО «ГоРстрой» не принимал участие в проектах строительства многоквартирных жилых домов и иных объектах недвижимости в качестве Застройщика, но принимал как Инвестор.

1.2. О виде лицензируемой деятельности, номера лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем лицензию: Лицензия на данный вид работ не требуется.

1.3. О величине собственных денежных средств, финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности:

Размер дебиторской задолженности – 9 616 633 руб.

Размер кредиторской задолженности – 10 407 187 руб.

Финансовый результат – 1 589 555 руб.

2. Информация о проекте строительства.

2.1.1. О цели проекта строительства:

Строительство объекта: «Девятиэтажный жилой дом, расположенный по адресу: г. Копейск, Челябинская область, ул. Волкова, 4» продиктовано предоставлением жителям города нового, качественного и благоустроенного жилья.

2.1.2. Об этапах и сроках его реализации:

Строительство жилого дома осуществляется в 2 этапа.

Получение разрешения на ввод : - 1 этап строительства – 31 декабря 2017 г.;

- 2 этап строительства – 31 августа 2018 г.

Срок передачи жилых помещений участникам долевого строительства: в течение четырех месяцев после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2.1.3. О результатах государственной экспертизы:

На проектную документацию по объекту: «Девятиэтажный жилой дом, расположенный по адресу: Челябинская область, г. Копейск, ул. Волкова, 4» получено Положительное заключение негосударственной экспертизы № 6-1-1-0071-15 от 23.09.2015г. и № 2-1-1-0049-14 от 23 октября 2014 г. выдано ООО ПКФ «АСТРА». Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610191 от 01.11.2013г.

2.2. О разрешении на строительство.

Разрешение на строительство 1 этапа строительства № ru 74-3040002005001-54-2015 выдано 31 июля 2015 г. Администрацией Копейского городского округа Челябинской области. Срок действия разрешения до 04 августа 2017 г.

Разрешение на строительство 2 этапа строительства № ru 74-3040002005001-10-2016 выдано 16 марта 2016 г. Администрацией Копейского городского округа Челябинской области. Срок действия разрешения до 16 марта 2018 г.

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

2.3.1. О правах застройщика на земельный участок:

Право застройщика на земельные участки под строительство жилого дома подтверждается:

- Договором от 06 февраля 2014 г. о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 4-14 от 15.01.2014 г., зарегистрирован 18.02.2014 г. номер регистрации 74-74-30/020/2014-106. Кадастровый номер участка 74:30:0103005:2580. Площадь земельного участка 2 256 кв.м.

- Договором от 06 февраля 2014 г. о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 5-14 от 15.01.2014 г., зарегистрирован 18.04.2014 г. номер регистрации 74-74-30/020/2014-104. Кадастровый номер участка 74:30:0103005:212. Площадь земельного участка 1 244 кв.м.

Собственник земельных участков (арендодатель): Муниципальное образование г. Копейска Челябинской области.

2.3.2. О границах и площади земельного участка:

Проект многоэтажного жилого дома разработан на основании:

- градостроительного плана земельного участка № ru743040002005001-000000872, утвержденного постановлением администрации Копейского городского округа № 2825-п от 19.08.2014 г.

- градостроительного плана земельного участка № ru743040002005001-000000873, утвержденного постановлением администрации Копейского городского округа № 2826-п от 19.08.2014 г.

Участки предполагаемого строительства жилого дома расположены по ул. Волкова, 4, города Копейска.

Участки ограничены:

Участок с кадастровым номером 74:30:0103005:2580: с севера – дворовой территорией и детским садом № 39 по ул. Макаренко, 13 «а»; с востока – земельным участком с кадастровым номером 74:30:0103005:218 по ул. Макаренко; с юга – земельный участок по ул. Волкова, 4 с кадастровым номером 74:30:0101020:212, с запада – земельный участок по ул. Волкова, 8, с кадастровым номером 74:30:0103005:85.

Участок с кадастровым номером 74:30:0103005:212: с севера – земельный участок по ул. Волкова, 4 с кадастровым номером 74:30:0101020:2580; с востока – земельный участок по ул. Волкова, 4 с кадастровым номером 74:30:0101020:2580; с юга – проезжей частью по ул. Волкова, 4, с запада – земельный участок по ул. Волкова, 4 с кадастровым номером 74:30:0101020:2580.

Рельеф участка ровный. В непосредственной близости от площадки строительства расположены все необходимые трассы инженерных коммуникаций. Подъезд к участку осуществляется с улицы Волкова.

При разработке генплана предусмотрена организация парковочных, детских, хозяйственных площадок, площадки для установления контейнеров для сбора мусора, пешеходных тротуаров и газонов.

Покрытие проездов, тротуаров, автостоянок – асфальтобетонное. Проезды и тротуары ограничены камнями бортовыми бетонными и железобетонными по ГОСТу 6665-91.

2.3.3. Об элементах благоустройства:

Подъезд к жилому дому осуществляется с ул. Волкова.

Элементы благоустройства:

По окончании строительства проводится планировка территории, ее благоустройство и озеленение.

Проезд дворовой части, тротуары имеют твердое асфальтобетонное покрытие, тротуар – проезд – щебеночное покрытие, площадки отдыха – песчаное. Проектом предусмотрено устройство автостоянок. Озеленение территории представлено устройством газонов с посевом трав и посадкой кустарника.

Для отдыха детей и взрослого населения предусмотрены площадки, на которых оборудуются малые архитектурные формы (урны, скамьи, игровое оборудование).

Для сбора мусора используется существующая площадка для мусорных контейнеров.

Основные показатели генплана

Основные показатели по генеральному плану жилого дома № 4 :

Площадь благоустройства, кв.м – 5812, 00

Площадь отведенных участков по градостроительному плану, кв.м – 3500, 00

Площадь застройки, кв.м – 1556, 00

Площадь покрытий, кв.м – 2734, 00

Площадь озеленения, кв.м – 1522, 00

2.4. О местоположении строящегося жилого дома:

Территория строительства строящегося жилого дома расположена в городе Копейске Челябинской области на ул. Волкова, 4, в зоне перспективной застройки. Главный фасад жилого дома выходит на ул. Волкова.

2.5. О количестве в составе строящегося жилого дома самостоятельных частей (квартир), передаваемых участниками долевого строительства Застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, а также об описании технических характеристик дома и самостоятельных частей (квартир).

Архитектурно-строительные решения:

Здание состоит из пяти секций прямоугольной конфигурации, каждая секция в плане размером в осях 29, 26x14, 41, высотой в 9 этажей (общий габарит здания 96, 98x14, 41м).

Проектом разработаны: техподполье, 9 надземных этажей для размещения жилых помещений, а также чердак (технический этаж).

2.5.1. Основные технические характеристики квартир и нежилых помещений в доме:

I этап строительства – 2 секции в осях 1-13, «А» – «Г»; 4-й и 5-й подъезды дома

Общая площадь жилого здания – 4820, 8 м²;

Строительный объем здания – 18258, 36 м³;

Площадь квартир (без балконов и лоджий) – 3159,82 м²;

Наименование показателей	Ед.изм.	Строительство
Этажность	эт.	9
Количество секций	секц.	2
Число квартир	шт.	63

Характеристика квартир

Наименование	Показатель	Площадь квартир (без учета балконов и лоджий) м ²	Общая площадь квартир (с учетом балконов и лоджий) с k=0,5; м ²	Площадь балконов и лоджий с k=0,5; м ²	Количество помещений шт.
4 подъезд	Студии	34,5	37,76	3,26	18
	Двухкомнатные	53,32	55,25	1,93	18
5 подъезд	Студии	35,0	38,26	3,26	2
	Однокомнатные	33,24	36,5	3,26	7
	Двухкомнатные	53,32	55,25	1,93	9
	Трехкомнатные	88,5	93,69	5,19	9

II этап строительства – 3 секции в осях 14-32, «А» – «Г»; 1-й, 2-й и 3-й подъезды

Общая площадь жилого здания – 7 231, 32 м²;

Строительный объем здания – 27387, 54 м³;

Площадь квартир (без балконов и лоджий) – 4737,06 м²;

Наименование показателей	Ед.изм.	Строительство
Этажность	эт.	9
Количество секций	секц.	3
Число квартир	шт.	99

Характеристика квартир

Наименование	Показатель	Площадь квартир (без учета балконов и лоджий) м ²	Общая Площадь квартир (с учетом балконов и лоджий) с k=0,5; м ²	Площадь балконов и лоджий с k=0,5; м ²	Количество помещений шт.
1 подъезд	Студии	34,5	37,76	3,26	9
	Двухкомнатные	53,32	55,25	1,93	9
	Трехкомнатные	88,5	93,69	5,19	9
2 подъезд	Студии	34,5	37,76	3,26	18
	Двухкомнатные	53,32	55,25	1,93	18
3 подъезд	Студии	34,5	37,76	3,26	9
	Однокомнатные	33,24	36,5	3,26	9
	Двухкомнатные	53,32	55,25	1,93	18

2.5.2. Объёмно – планировочные показатели проекта

Этапы	Количество, шт.					Площадь квартир (без балконов и лоджий)	Общий объем м ³
	Студии	1-комн.	2 – комн.	3 – комн.	Всего		
I этап	19	8	27	9	63	3159,82 м ²	18258, 36 м ³
II этап	36	9	45	9	99	4737,06 м ²	27387, 54 м ³

Продолжительность строительства: I этап – 29 месяцев ; II этап – 30 месяцев.

2.5.3 Конструктивные решения:

Конструктивная схема здания решена с несущими поперечными стенами. Здание жилого дома – кирпичное с жесткой конструктивной схемой. Пространственная жесткость здания обеспечивается: - в горизонтальной плоскости работой плит перекрытия, как горизонтальной диафрагмой жёсткости; в вертикальной плоскости – работой продольных и

поперечных стен. Совместная работа плит перекрытий, как горизонтальной диафрагмы, обеспечивается заделкой швов между плитами раствором и анкеровкой со стенами здания.

Фундамент – монолитная ж/б плита с бетонными блоками под стены техподполья. Материал – бетон класса В25, арматура – класса А-III по ГОСТ 5781-82*. Толщина плиты – 800 мм.

Наружные стены – кирпичные. Внутренние стены из полнотелого керамического кирпича на цементном растворе М 100. Перегородки – из ячеистого бетона и кирпичные армированные в с/у и ваннных комнатах;

Перекрытия и покрытия – сборные железобетонные плиты с пустотами;

Перекрытия - сборные железобетонные по серии 1.038.1-1 вып. 1; 2.

Лестницы - сборные железобетонные ступени по металлическим косоурам.

Кровля – битум кровельный, гидроизоляционный материал «Технопласт»;

Оконные блоки из поливинилхлоридных профилей по ГОСТ 30674-99 и деревянные.

Дверные блоки деревянные, металлические. Полы – бетонные, керамическая плитка, дощатые.

Крыльца входов и пандусы – монолитный бетон, кирпич.

2.5.4. Отделка помещений жилого дома:

- технические помещения: насосная, электрощитовая, ИТП – потолок, стены и перегородки – водоэмульсионная покраска.

- 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.

2.5.5. Отделка нежилых помещений: Нежилых помещений нет.

2.5.6. Инженерное обеспечение:

Жилой дом имеет инженерное обеспечение от существующих сетей согласно выданным техническим условиям. Водоснабжение здания принято от существующего водопровода d200 мм, проходящего о улице Волкова.

Отвод хозяйственно-бытовых стоков от здания осуществляется в существующую самотечную сеть канализации диаметром Ф 200 мм, с врезкой в существующий колодец.

Теплоснабжение – централизованное.

Электроснабжение дома осуществляется от ТП-6/0, 4 кВ № 462 ЗРУ-0, 4 кВ руб. № 3; резервный источник питания : ТП-6/0, 4 кВ № 462 ЗРУ-0, 4 кВ руб. № 18 .

Телефонизация предусматривается от ввода двух телефонных кабелей ТППЭпЗ 100х2х0, 4 из телефонной канализации в здание жилого дома.

Радиофикация предусматривается от абонентских трансформаторов ТАМУ 25.

2.5.7. Противопожарные мероприятия:

Дом состоит из 5-ти рядовых блок-секций, представлен двумя пожарными отсеками, размерами 110-45м. Здание 9-ти этажное, высотой 27, 7 м, степень огнестойкости –II, класс части домов – Ф1.3. Для эвакуации людей из жилой части в каждой секции имеется лестничная клетка типа Л1 с выходом непосредственно наружу. Квартиры обеспечены аварийным выходом на лоджию с глухим простенком. Для внутриквартирного пожаротушения предусмотрены устройства типа «Роса». Для целей наружного пожаротушения предусмотрены два пожарных гидранта (требуемый расход 20 л/с) на кольцевом водопроводе. Объект расположен на расстоянии 3, 8 км от пожарного депо ПЧ-36 (ул. Борьбы, 57), время прибытия 6 мин. Проезда для пожарных автомобилей выполнены с двух сторон.

2.5.8. Мероприятия по энергосбережению:

Энергосбережение достигается за счет применения утепленных ограждающих конструкций в соответствии с требованием СП 50.13330.2012, ИТП предусмотрены автоматизированные с реализацией функции автоматического регулирования подачи теплоты на отопление в зависимости от изменения температуры наружного воздуха. Выполнен энергетический паспорт здания, класс энергосбережения здания В – высокий.

2.5.9. Охрана окружающей среды:

Участки под строительство жилого дома расположены вне водоохраных зон поверхностных водных объектов на отведенной под строительство территории. Работы предусмотрены в границах отвода. Для предотвращения загрязнения и захламления земель в период строительства в проекте предусмотрены мероприятия, обеспечивающие охрану окружающей среды.

На участке строительства отсутствуют редкие и исчезающие виды растительности и животных, места гнездования и пути миграции животных.

По окончании строительства предусматривается озеленение территории жилого дома.

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

Нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, 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 объекта 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 жилого дома, расположенного по адресу: г. Копейск, Челябинская область, ул. Волкова, 4, перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют при вводе в эксплуатацию указанного многоквартирного дома:

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:

- I этап строительства – 31 декабря 2017 г.

- II этап строительства – 31 августа 2018 г.

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

1) Администрация Копейского городского округа Челябинской области;

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.

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», риск гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве застрахован обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания».

2.10. О способах обеспечения исполнения обязательств по договору.

Исполнение обязательств застройщика обеспечивается по всем договорам, заключенными для строительства девятиэтажного жилого дома, расположенного по адресу: г. Копейск, Челябинская область, ул. Волкова, 4, 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».

2.11. О планируемой стоимости строительства

Планируемая стоимость составляет : I этап - 60 млн. рублей в текущих ценах (июль 2016 г.)

II этап - 90 млн. рублей в текущих ценах (июль 2016 г.)

2.12. О перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы.

№ п/п	Виды работ	Наименование исполнителей
1.	Проектные работы	ООО «Южуралуглепрект»
2.	Земляные работы	ООО «Автострой-Вектор» , ООО «ЭСКОМ»
3.	Общестроительные работы	ООО «ЭСКОМ»
4.	Благоустройство, озеленение, малые формы	ООО «Автострой-Вектор» , ООО «ЭСКОМ»

2.13. Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома.

Денежные средства привлекаются только на основании договоров долевого участия в строительстве.

Директор ООО «ГоРстрой»

Р.Г. Нугманов