

**Проектная декларация  
ООО «УСК-Строй»  
по строительству жилого дома № 3 в 156 микрорайоне СВЖР г. Оренбурга**

**1. Информация о застройщике.**

Фирменное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «УСК-Строй»  
Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «УСК-Строй»  
Сокращенное наименование – ООО «УСК-Строй»

**2. Местонахождение юридического лица.**

Юридический адрес - 460048, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Монтажников, д. 22.  
Фактический адрес - 460048, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Монтажников, д. 22.

**3. Режим работы застройщика.**

С 9:00 до 18:00 по будням, суббота, воскресенье – выходной день.

**4. Сведения о регистрации.**

ООО «УСК-Строй» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 10 по Оренбургской области 27 ноября 2015 г. за основным государственным номером 1155658031176.

**5. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица.**

Серия 56 № 003555690 выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 10 по Оренбургской области 27 ноября 2015 г.

**6. Сведения о постановке на учет.**

ИНН/КПП 5609178991/560901001

**7. Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации.**

Серия 56 № 003555689 выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 10 по Оренбургской области 27 ноября 2015 г.

**8. Сведения об участниках (учредителях) юридического лица.**

Участником ООО «УСК-Строй» является:  
Ситников Олег Михайлович – 100 % доли уставного капитала.

**9. Сведения о лицензиях застройщика.**

ООО «УСК-Строй» не имеет свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

**10. Проекты строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик (2013-2016 г.г.).**

Застройщик в указанный период участия в строительстве многоквартирных жилых домов не принимал.

### **11. Цель проекта строительства, его этапы и сроки реализации.**

Целью проекта является строительство Жилого дома № 3 в 15б микрорайоне СВЖР г. Оренбурга. Планируемый срок окончания строительства IV квартал 2018 г. Работы подразделяются на два этапа: подготовительный и основной. Результаты проведения экспертизы проектной документации — положительное заключение №56-2-1-3-0004-16 от 08 июня 2016 г. выдано ООО «ОренПрофЭксперт».

### **12. Разрешение на строительство.**

Разрешение на строительство № RU 56-301000-295-2016 от 27 июля 2016 г. выдано Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга.

**13. Земельный участок** принадлежит ООО «УСК-Строй» на праве субаренды, на основании договора субаренды от 02.03.2016 г. Собственником земельного участка является муниципальное образование «город Оренбург» в лице Департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга. Общая площадь земельного участка составляет 11 804 кв.м., кадастровый номер № 56:44:0113001:177, границы земельного участка установлены в соответствии с земельным законодательством.

Земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0113001, категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, строительство жилой многоэтажной застройки (группа 1 приложения № 1 к постановлению Правительства Оренбургской области от 24.12.2012 года № 1122-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Оренбургской области»).

Благоустройство земельного участка выполняется в соответствии с проектом.

### **14. Местоположение объекта – почтовый (строительный) адрес**

Жилой дом № 3 расположен в 15б микрорайоне СВЖР г. Оренбурга.

Общая площадь объекта — 31 646,27 кв.м., площадь квартир (общая) — 22 968,84 кв.м., площадь офисных помещений — 1350,38 кв.м.

### **15. Описание объекта**

Жилой дом № 3 состоит из 6-ти 17-этажных блок-секций со встроенно-пристроенными торгово-офисными помещениями.

<b><u>Наименование объекта</u></b>	<b><u>Общая площадь объекта, кв.м.</u></b>	<b><u>Общая площадь квартир, кв.м.</u></b>	<b><u>Общее количество во квартир</u></b>	<b><u>Общее количество во квартир-студий мин.- макс. площади</u></b>	<b><u>Общее количество 1комн. квартир. мин.- макс. площади</u></b>	<b><u>Общее количество о 2-х комнатных квартир. мин.- макс. площади</u></b>	<b><u>Общее количество 3-х комнатных квартир. мин.- макс. площади</u></b>
Блок-секция № 3/1	6124,10	4041,97	98	16шт. (21,72)	49 шт. (34,92-46,98)	33 шт. (57,23-59,72)	-
Блок-секция № 3/2	4773,81	3218,04	66	-	34 шт. (38,58-42,46)	32 шт. (59,33)	-
Блок-	4773,81	3218,04	66	-	34 шт.	32 шт.	-

секция № 3/3					(38,58-42,46)	(59,33)	
Блок-секция № 3/4	6280,16	4057,67	82	-	49 шт. (35,85-46,98)	17 шт. (59,72-60,93)	16 шт. (75,03)
Блок-секция № 3/5	6280,16	4216,44	98	17шт. (19,85)	48 шт. (39,39-39,84)	33 шт. (59,79-60,07)	-
Блок-секция № 3/6	6328,77	4216,68	102	17шт. (21,72)	51 шт. (34,92-36,67)	34 шт. (59,16-59,72)	-

Функциональное назначение нежилых помещений: офисные и торговые помещения.

Нежилые помещения в количестве 2 шт., расположенные в блок-секции № 3/1 на первом этаже, общей площадью 291,13 кв.м. (143,42 кв.м., 147,71 кв. м.)

Нежилые помещения в количестве 2 шт., расположенные в блок-секции № 3/2 на первом этаже, общей площадью 237,5 кв.м. (118,75 кв.м., 118,75 кв. м.)

Нежилые помещения в количестве 2 шт., расположенные в блок-секции № 3/3 на первом этаже, общей площадью 237,5 кв.м. (118,75 кв.м., 118,75 кв. м.)

Нежилые помещения в количестве 2 шт., расположенные в блок-секции № 3/4 на первом этаже, общей площадью 256,45 кв.м. (142,55 кв.м., 112,9 кв. м.)

Нежилые помещения в количестве 2 шт., расположенные в блок-секции № 3/5 на первом этаже, общей площадью 327,8 кв.м. (155,91 кв.м., 171,89 кв. м.)

## **16. Общие технические характеристики объекта.**

Фундамент - монолитная железобетонная плита толщиной 900 мм с усилением основания раскатными сваями.

Наружные стены техподполья выполнены из железобетонных трехслойных стеновых панелей с теплоизолирующим слоем из минеральной ваты на основе базальтового волокна.

*Наружные несущие стены:* 1-17 этажей, технического этажа, торцевые техподполья по осям блокировки блок-секций выполнены из однослойных железобетонных стеновых панелей толщиной 150мм.

Для облицовки фасада 1-17 этажей, технического этажа предусмотрена вентилируемая фасадная система с воздушными зазорами, 2-мя слоями утеплителя, толщиной 50 и 100 мм общей толщиной 150 мм (минераловатные плиты) с покрытием паропроницаемой гидро-ветрозащитной мембраной и стальными оцинкованными листами с порошковой окраской. Отделка наружных стен лоджий квартир выполняется листами ГВЛ по минераловатному утеплителю и стальному оцинкованному каркасу с последующей окраской, отделка лоджий незадымляемых лестниц предусмотрена асбоцементными листами «Ацзид» по стальному оцинкованному каркасу, с последующей их окраской. Утепление предусмотрено минераловатными плитами толщиной 100-150мм.

Внутренние несущие стены выполнены из однослойных железобетонных стеновых панелей толщиной 180мм.

Перегородки выполнены из однослойных железобетонных стеновых панелей толщиной 100 мм.

Межэтажные перекрытия разработаны с применением плит толщиной 120-180мм.

Лифты – пассажирские грузоподъемностью 400 и 630 кг.

Лестничные марши и площадки – сборные ж/б, индивидуальные.

Кровля – с рулонным гидроизоляционным ковром по утеплителю, с внутренним водостоком.

Вентиляция естественная (вентиляционные каналы).

Окна из профиля ПВХ с двухкамерным стеклопакетом. Остекление лоджий – одинарное стекло.

Отделка пристроенной нежилой части – навесной фасад в виде стальных оцинкованных листов с порошковой окраской.

Офисы сдаются с «черновой» отделкой с выполнением следующих работ: устанавливается входная группа из профиля ПВХ с остеклением двухкамерными стеклопакетами, стены — железобетонные панели, кирпичные оштукатуренные, полы – бетонная поверхность, цементная стяжка; отопление, вентиляция, канализация согласно проекту.

В помещениях цокольного этажа предусмотрено также размещения: ИТП, насосной станции хозяйственно-питьевого водопровода, электрощитовой.

*Квартиры* сдаются с черновой отделкой с выполнением следующих работ: Стены и перекрытия. Поверхность - бетон. В стенах заделываются все сквозные отверстия, выполненные в связи с технологическими потребностями. Двери и окна. Входная дверь устанавливается, двери оборудуются замком и ручкой. Подоконники не устанавливаются. Двери на балконы и лоджии устанавливаются. Межкомнатные двери не поставляются и не устанавливаются. Окна устанавливаются стеклопакетами из ПВХ профиля, оборудуются замками с ручками. Балконы. Балконы выполняются в соответствии с проектом и конструктивным решением дома. Отопление. Отопление выполняется по проекту. Холодное и горячее водоснабжение. Выполняется монтаж стояков с выполнением трубных разводов без гибких подводок для подключения приборов, без смесителей, умывальников, ванн, смывных бачков унитазов. Канализация. Монтируются канализационные стояки с установкой фасонных частей (отводов) с заглушками с выполнением трубных разводов без гибких подводок для подключения сантехприборов, без сантехприборов.

Места общего пользования сдаются с выполнением следующих работ: стены - декоративная штукатурка; полы - керамическая плитка; ступени лестниц – не отделываются.

Благоустройство и озеленение: В пределах дворовой территории размещены: асфальтированный проезд с выделенными местами для парковок автомобилей, площадка детских игр, также для отдыха взрослых, хозяйственная и физкультурная площадки, зоны общего отдыха.

Размещение площадок для мусоросборников обеспечивают условия для механизированной уборки территории.

Озеленение участка рекомендуется выполнить после окончания работ по благоустройству.

План озеленения будет корректироваться с учетом прохождения инженерных сетей.

Типы посадок будут определены с учетом планировочного решения участка.

#### **17. Состав имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности участников строительства.**

В общей долевой собственности участников долевого строительства будут находиться помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, части технических этажей, в которых имеются инженерные коммуникации (помещение ИТП, насосная, электрощитовая), иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, чердаки и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество в многоквартирном доме).

Доля каждого собственника в общем имуществе определяется пропорционально общей площади помещений, приобретаемых в собственность.

#### **18. Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию:**

Департамент градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга.

#### **19. Сведения о планируемой стоимости строительства жилого квартала.**

Планируемая стоимость строительства Жилого дома № 3 в 15б микрорайоне СВЖР г. Оренбурга составляет 729 576 600 (семьсот двадцать девять миллионов пятьсот семьдесят шесть тысяч шестьсот) рублей.

#### **20. Перечень организаций осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы:**

ООО «Уральская инвестиционная компания»

ИНН 5638050428, КПП 563801001

ОГРН 1075658000384

Юридический адрес - 461325, Оренбургская область, Оренбургский район, село Благословенка, ул. Урожайная, дом 9

Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 09 июня 2016 г. № 2344.03-2013-5638050428-С-024.

## **21. Сведения о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности:**

1	Сведения о финансовом результате за 2 квартал 2016 г	0 тыс. руб.
2	Сведения о кредиторской задолженности за 2 квартал 2016 г.	0 тыс. руб.
3	Сведения о дебиторской задолженности за 2 квартал 2016 г.	0 тыс. руб.

## **22. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства.**

1. Валютные риски оцениваются как умеренные.
2. Процентные и кредитные риски низкие. Тенденция к понижению ставок по кредитам.
3. Инфляционные риски умеренные.
4. Инвестиционные риски – невысокие. Недвижимость пользуется устойчивым спросом на любом этапе строительства; до момента подписания акта о приеме-передаче, можно уступить свое право требования по договору цессии. Добровольное страхование вышеуказанных рисков не осуществлялось.

## **23. Способ обеспечения исполнения обязательств по договору**

Исполнение обязательств Застройщик по заключаемым договорам участия в долевом строительстве обеспечивается залогом и страхованием гражданской ответственности застройщика в порядке, предусмотренном статьями 13-15.2 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».

На момент опубликования проектной декларации договоры страхования ответственности застройщика со страховой компанией не заключены.

Застройщик не заключает иных договоров и сделок, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) объектов недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров участия в долевом строительстве.

## **24. Ввод объекта в эксплуатацию.**

Предполагаемый срок сдачи объекта и получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию – IV квартал 2018 года.

Передача квартир по актам приема-передачи осуществляется в течение 3-х месяцев с момента получения разрешения на ввод жилого дома, но не позднее 31 марта 2019 г.

Директор  
ООО «УСК-Строй»

А.О. Ситников

«22» августа 2016 г.