

Проектная декларация

1. Информация о застройщике.

1.1. Фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ЖБК-1».

1.2. Режим работы: с 8 до 17 часов перерыв с 13 до 14 часов. Выходной – суббота, воскресенье.

1.3. Место нахождения: Россия, 308013, г. Белгород, ул. Коммунальная дом 5.

1.4. Информация о государственной регистрации Застройщика:

Регистрация юридического лица до 01.07.2002 г. при создании: дата регистрации - 23.04.2002 г., регистрационный номер - 4972, наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо – Белгородская регистрационная палата администрации г.Белгорода.

Сведения о регистрации по месту нахождения юридического лица: ОГРН - 1023101678984, дата внесения в ЕГРЮЛ записи о ГРН - 20.12.2002 г., наименование регистрирующего органа - инспекция федеральной налоговой службы по г.Белгороду.

1.5. Учредитель в соответствии с п.3 ч.1 ст.20 ФЗ -214 от 30.12.2004 г. - Открытое акционерное общество "Завод железобетонных конструкций №1", ОГРН 1033108000441, ИНН 3125007952, дата внесения в ЕГРЮЛ записи о ГРН - 12.10.2012 г., обладающий 99.96 процентов голосов.

1.6. Проекты строительства многоквартирных жилых домов, в которых принимал участие застройщик:

Адрес объекта	Общая площадь квартир, м ²	Срок ввода по проектной декларации	Срок фактического ввода
г. Белгород ул. Почтовая 78 кв. ж\д (поз. 20)	4169,9	II полугодие 2009 г.	30 сентября 2009 г.
г. Белгород ул. Газовиков 123 кв. ж\д (д. 15)	8264,2	I полугодие 2010 г.	28 декабря 2009 г.
г. Белгород ул. Молодежная 69 кв. ж\д (д. 2)	4113,1	II полугодие 2009 г.	28 декабря 2009 г.
г. Белгород ул. 60 лет Октября 86 кв. ж\д (д. 12)	6353,2	II полугодие 2009 г.	28 декабря 2009 г.
г. Белгород ул. 60 лет Октября 78 кв. ж\д (д. 12 А)	6447,0	I полугодие 2010 г.	30 июня 2010 г.
г. Белгород ул. 1-я Центральная 48 кв. ж\д (д. 21)	1742,1	I полугодие 2010 г.	31 августа 2010 г.
г. Белгород ул. 1-я Центральная 50 кв. ж\д (д. 31)	1833,8	I полугодие 2010 г.	31 августа 2010 г.
г. Белгород ул. Макаренко 150 кв. ж\д (д. 34)	8461,1	II полугодие 2010 г.	31 август 2010 г.
г. Белгород ул. Почтовая 139 кв. ж\д (д. 62Г)	6963,0	II полугодие 2011 г.	30 июня 2011 г.
г. Белгород ул. Почтовая 230 кв. ж\д (д. 62В)	11526,4	II полугодие 2011 г.	29 сентября 2011 г.
г. Белгород ул. Макаренко 204 кв. ж\д (д. 42)	9402,6	I полугодие 2012 г.	31 октябрь 2011 г.
г. Белгород ул. Макаренко 108 кв. ж\д (д. 38)	5294,5	II полугодие 2012 г.	29 июня 2012 г.
г. Белгород ул. Макаренко 132 кв. ж\д (д. 40)	9790,5	I полугодие 2012 г.	29 июня 2012г.
г. Белгород ул. Макаренко 144 кв. ж\д (д. 28)	5168,3	III квартал 2012 г.	18 октября 2012 г.
г. Белгород ул. Макаренко 144 кв. ж\д (д. 30)	5156,2	III квартал 2012 г.	18 октября 2012 г.
г. Белгород ул. Молодежная 189 кв. ж\д (д.17)	8983,4	II полугодие 2012 г.	22 февраля 2013 г.
г. Белгород ул. Газовиков 66 кв. ж\д (д.7)	3186,9	I квартал 2013 г.	12 апреля 2013 г.
г. Белгород ул. Газовиков 214 кв. ж\д (д.11)	9259,9	I полугодие 2013 г.	28 августа 2013 г.
г. Белгород ул. Макаренко 152 кв. ж\д (д. 22)	8100,64	II полугодие 2013 г.	05 февраля 2014 г.
г. Белгород ул. Макаренко 152 кв. ж\д (д. 24)	8100,64	II полугодие 2013 г.	24 декабря 2013 г.
г. Белгород ул. Макаренко 152 кв. ж\д (д. 26)	8100,64	II полугодие 2013 г.	09 декабря 2013 г.
г. Белгород ул. Дзержинского 78 кв. ж\д (д.10)	4660,94	II полугодие 2013 г.	31 октябрь 2013 г.
г. Белгород, ул. Садовая 66 кв. ж\д (д.13)	3352,52	I полугодие 2014 г.	08 июля 2014 г.

1.7. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0090.04-2009-3123080611-С-012 выдано 19 апреля

2012 г. Некоммерческим партнерством «Саморегулируемая организация «Строители Белгородской области».
1.8. По итогам за 9 месяцев 2014 г.: получена прибыль в размере **264 772 тыс. руб.** Кредиторская задолженность на 30.09.2014 г. – **2 050 404 тыс. руб.** Дебиторская задолженность на 30.09.2014 г. – **509 926 тыс. руб.**

2. Информация о проекте строительства – многоквартирный жилой дом поз. 10а в микрорайоне «Новый-2».

2.1. Цель проекта строительства – возведение жилого дома и реализация квартир дольщикам – юридическим и физическим лицам.
Реализация проекта строительства жилого дома разделено на этапы:
- подготовительные работы (разработка грунта в котловане, забивка свай, устройство ростверка, цоколя): **май 2013 г. – сентябрь 2013 г.**
- общестроительные работы: **октябрь 2013 г. – май 2014 г.**
- внутренние (сантехнические, отделочные) работы: **январь 2014 г. – сентябрь 2014 г.**
- работы по подведению инженерных сетей, работы по благоустройству прилегающей территории: **апрель 2014 г. – сентябрь 2014 г.**
Плановый срок строительства дома – **2 года.**
Имеется положительное заключение Государственной экспертизы проектов и смет Управления Государственной экспертизы Департамента строительства, транспорта и ЖКХ Белгородской области № 31-1-4-0150-13 от 07 мая 2013 г.

2.2. Разрешение на строительство RU 31301000-20131120036 от 16 мая 2013 года выдано Департаментом строительства и архитектуры администрации города Белгорода (срок действия до 30.12.2014 г.)

2.3. Права застройщика на земельные участки:

- **на участок №1**, площадью 105090,0 кв.м. (кадастровый номер 31:16:02: 21 014:0007), на основании договора перенайма аренды земельного участка №129 от 19.11.2007 г. (зарегистрировано в Управлении федеральной регистрационной службы по Белгородской области 11 декабря 2007 г., за №31-31-01/152/2007-464), заключенного между ООО «Управляющая компания ЖБК-1» и ОАО «Белгородская ипотечная корпорация», обладающим правами на данный земельный участок на основании договора аренды земельного участка №313 от 04.12.2006 г. (зарегистрировано в Управлении федеральной регистрационной службы по Белгородской области 27 декабря 2006 г., за №31-31-01/077/2006-210), дополнительных соглашений к нему от 05.09.2007 г. (зарегистрировано в Управлении федеральной регистрационной службы по Белгородской области 12 октября 2007 г., за №31-31-01/104/2008-533), от 16.05.2008 г. (зарегистрировано в Управлении федеральной регистрационной службы по Белгородской области 29 августа 2008 г., за №31-31-01/138/2008-581), собственник участка – г.Белгород в лице Муниципального учреждения «Городская недвижимость».

Земельный участок для строительства многоквартирного жилого дома расположен в юго-восточной части города Белгорода на юго-востоке микрорайона «Новый-2» на территории, свободной от застройки. Въезд на территорию участка осуществляется с ул. Газовиков. Проезжая часть имеет бетонное покрытие, тротуары предусмотрены из плитки. Проектом предусмотрены проезжая часть и тротуары, детские игровые комплексы и площадки для отдыха детей и взрослых, спортивные площадки и площадки хозяйственного назначения. Пешеходная часть запроектирована в плитке, проезжая часть – в асфальтобетоне. Проектом предусматривается размещение гостевых стоянок легкового транспорта на 71 машиномест. Согласно согласованному генеральному плану мкр.Новый-2, в зоне доступности предусматривается строительство паркинга на 50 машиномест с подземной стоянкой. Проектируемый объект граничит:
- с севера – с территорией проектируемого жилого дома (поз.19)
- с юга – запада – с территорией проектируемого жилого дома (поз.9);
- с востока – с территорией здания общественного назначения (фитнес центр с подземным автопаркингом), далее проезжая часть ул.Шумилова.
- с юго-востока – с территорией существующего детского сада (поз.25).

2.4. Жилой дом поз. 10 а расположен в южной части г.Белгорода, на территории свободной от застройки, в районе ул.Газовиков.

Проектом предусматривается строительство 17-ти этажного здания, состоящего из одной блок-секции. Здание проектируется с подвалом и техническим этажом. В подвале жилого дома расположены тепловой и водомерный узлы. На 1-м этаже (в вестибюле) предусмотрены вспомогательные помещения, а также квартиры. В тамбуре предусматривается подъемник для инвалидов. Фундаменты – свайные, из железобетонных свай по серии 1011.1-10. Ростверк – монолитный железобетонный из бетона класса В25. Наружные цокольные стены – трехслойные несущие. Наружный слой – камни СКЦтп-2 ЛК. Внутренний слой – индивидуальные сборные стеновые панели. Утеплитель – пенополистирол ПСБ-С-25 толщиной 120 мм М25 по ГОСТ 15588-86. Рандбалки – индивидуальные сборные железобетонные. Наружные стены выше отм. 0.000- трехслойные: наружный слой – из камней бетонных стеновых СКЦп-6 по ТУ 5741-021-59387767-2006; внутренний слой по ригелем – из камней бетонных стеновых СКЦ-1, утеплитель – пенополистирол ПСБ-С-25 толщиной 120 мм М25 по ГОСТ 15588-86; Внутренние стены и стены шахт лифтов – сборные железобетонные панели. Вентблоки приняты самонесущие сборные. Плиты лоджий – сборные железобетонные сплошные плиты. Перегородки – индивидуальные сборные железобетонные сплошные панели.

Перекрытия - сборные железобетонные плиты по серии 0-455-05.
 Перемычки - сборные железобетонные по серии 1.038.1-1 и индивидуальные.
 Лестничные марши - сборные железобетонные.
 Лифтовые узлы с двумя пожаростойкими лифтами, грузоподъемностью 400 и 1000 кг.
 Мусоропровод запроектирован по системе мусороудаления и пожаротушения типа СМ (ствол из трубы асбестоцементной ВТ-9 по ГОСТУ 539-80).
 Источником теплоснабжения служит проектируемая котельная. Регулирование - центральное. Теплоноситель - горячая вода с параметрами 95-70 ОС.

2.5. Дом состоит из 152 квартир, из них 1-но комнатных - 101, 2-х комнатных - 34, 3-х комнатных - 17. Общая площадь квартир с учетом лоджий и балконов составляет 8 118,42 м². Все квартиры запроектированы с лоджиями и с высотой этажа - 2,71 м (от пола до потолка), высота помещений подвала - 2,08 м, высота помещений технического этажа - 1,9 м.
 Все квартиры оборудованы электроплитами.
 Внутренняя отделка квартир:
 - стены: в жилых комнатах, кухнях и коридорах - обои, в санузлах - шпатлевка фасадная.
 - потолки: в жилых помещениях и кухнях - водоземлемая окраска, в санузлах - шпатлевка фасадная.
 - полы в жилых помещениях и кухнях - ламинат, в санузлах - керамическая плитка на плиточном клее.
 Оконные блоки и балконные двери - деревянные с двойным остеклением по ГОСТ 11214-2003.
 Остекление лоджий - индивидуальное пластиковое, с одинарным остеклением.
 Двери внутренние - деревянные по ГОСТ 6629-88, наружные - металлические (индивидуального изготовления).
 В проекте предусмотрен поквартирный учет расходов холодной воды, счетчики газа и электроэнергии.

2.6. В состав общего имущества входят: лоджии, балконы, чердак, кровля, подвал, лестничные площадки, коридоры, входы в подъезды, пешеходные дорожки, зона отдыха, где размещаются игровая площадка для детей, площадка для отдыха взрослых, физкультурные площадки, площадки для хозяйственных целей, автостоянки и другие элементы благоустройства.

2.7. Ввод жилого дома запланирован на II полугодие 2015 г. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию выдается Управлением регулирования и контроля организации строительства департамента строительства и архитектуры администрации г. Белгорода.

2.8 Финансирование строительства дома должно производиться с использованием собственных средств заказчика, а также средств Участников долевого строительства, поступающих на основании заключенных договоров участия в долевом строительстве. Большинство подрядчиков, выполняющих работы на объекте находятся под общим управлением. Поэтому финансовые и организационные риски минимальны, их страхование не предусмотрено.
 Планируемая стоимость строительства многоквартирного дома составляет **361700 тыс. руб.**

2.9. Организации, выполняющие работы на объекте:
 - ООО «Строительно-монтажное управление ЖБК-1» - ген. подрядчик;
 - ООО «Управление механизации ЖБК-1» - забивке свай.
 - ООО «Стройколор ЖБК-1» - плотницкие и отделочные работы;
 - ООО «Спецмонтажсервис ЖБК-1» - сантехнические работы и работы по монтажу систем индивидуального отопления,
 - ООО «Пластсервис ЖБК-1» - установка ограждений лоджий.
 - ООО «Новотехстрой» - электротехнические работы.
 - ООО «Саванна» - работы по благоустройству
 - ООО «ЭкоПром ЖБК-1» - работы по озеленению.

2.10. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства многоквартирного дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве аренды и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

2.11. Система менеджмента качества ООО «Управляющая компания ЖБК-1» соответствует международному стандарту ISO 9001:2000 под аккредитацией United Kingdom Accreditation Service (Великобритания).

2.12. Для строительства указанного объекта недвижимости используются собственные средства застройщика, средства Участников долевого строительства, поступающие на основании заключенных договоров участия в долевом строительстве. Иных договоров и сделок, на основании которых привлекаются деньги для строительства жилого дома расположенного по адресу: г.Белгород, Новый-2, поз.10а - не имеется.