

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.
г. Белгород ул. Шумилова 152 кв. ж\д (д.10)	8632,3	I полугодие 2014 г.	15 июля 2014 г.
г. Белгород, ул. Газовиков (А,Б, В,Г) 133 кв. ж\д (д. 9)	9239,6	I полугодие 2014 г.	15 июля 2014 г.

г. Белгород ул. Газовиков (Д,Е) 81 кв. ж\д. (д.9)	6452,9	II полугодие 2014 г.	15 июля 2014 г.
г. Белгород ул. Шумилова 152 кв.ж\д (д.8)	8613,3	II полугодие 2014 г.	11 сентября 2014 г.
г. Белгород ул. Шумилова 152 кв.ж\д (д.6)	8597,9	I полугодие 2015 г.	10 октября 2014 г.
г.Белгород ул. Газовиков 66 кв. ж\д (д.9а)	3378,4	II полугодие 2014 г.	28 октября 2014 г.
г. Белгород, ул. Шумилова (А,Б, В,Г) 133 кв. ж\д (д. 2)	9232,1	II полугодие 2014 г.	22 декабря 2014 г.
г. Белгород, ул. Шумилова (Д,Е) 81 кв. ж\д (д. 2)	6458,2	II полугодие 2014 г.	22 декабря 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 I квартал 2015 г. (на 31 марта 2015 г.) получена прибыль в размере **51 304 тыс. руб.**
Кредиторская задолженность на 31.03.2015 г. – 1 823 036 тыс. руб.
Дебиторская задолженность на 31.03.2015 г. – **473 509 тыс.руб.**

2. Информация о проекте строительства – многоквартирный жилой дом поз. 17 в МКР. «Новый-2» в г. Белгороде.

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): **декабрь 2013 г. – март 2014 г.**
- общестроительные работы: **февраль 2014 г. – июль 2014 г.**
- внутренние (сантехнические, отделочные) работы: **май 2014 г. – ноябрь 2014 г.**
- работы по подведению инженерных сетей, работы по благоустройству прилегающей территории: **сентябрь 2014 г. – ноябрь 2014 г.**
Плановый срок строительства дома – **1,5 года.**
Имеется положительное заключение Государственной экспертизы проектов и смет Управления Государственной экспертизы Департамента строительства, транспорта и ЖКХ Белгородской области № 31-1-4-0320-13 от 24 сентября 2013 г.

2.2. Разрешение на строительство RU 31301000-20131120098 от 05 декабря 2013 года выдано Департаментом строительства и архитектуры администрации города Белгорода (срок действия до 05.08.2015 г.)

2.3. Права застройщика на земельные участки:
- на **участок №1**, площадью 105090,0 кв.м. (кадастровый номер 31:16:0221014:7), 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 южной части города Белгорода в северной части микрорайона «Новый-2» на территории, свободной от застройки. Въезд на территорию участка осуществляется с ул. Газовиков. Границами участка являются:
- с северо-востока – проектируемый жилой дом поз.19;
- с юга – строящийся жилой дом поз.16;
- с юго-востока – участок под строительство паркинга на 100 м/мест;
- с северо-запада – ул.Газовиков.
Проектом благоустройства предусмотрена зона отдыха (игровая площадка для детей, площадка для отдыха взрослых, физкультурные площадки, площадки спортивного оборудования). В зоне отдыха запроектированы малые архитектурные формы (игровое и спортивное оборудование, скамьи, урны). Проект предусматривает размещение хозяйственных площадок, гостевые стоянки легковых автомобилей. На прилегающей к жилому дому территории запроектированы автостоянки, общей вместимостью 37 м/мест. На прилегающей территории микрорайона предусмотрено строительство паркинга на 100 м/мест (поз.21 перспективное проектирование) с парковочной площадкой (поз.18а – на 50м/м перспективное проектирование).

2.4. Жилой дом в южной части города Белгорода в северной части микрорайона «Новый-2». Жилой дом состоит из 4-х блок-секций: -блок-секция А-9 этажей (включая цокольный и технический этажи); -блок-секции Б,В,Г – по 8 этажей (включая технический этаж) и подвал. При проектировании жилого дома применены следующие конструкции: Фундамент принят свайные из цельных забивных железобетонных свай сплошного квадратного сечения 30/30 см с ненапрягаемой арматурой по серии 1.011.1-10 вып.1. Наружные стены цокольной части выполняются из железобетонных стеновых панелей ВСН (толщиной 106 мм) из бетона кл.В22,5 с наружным утеплением из пенополистирола ПСБ-С-25 по ГОСТ 15588-86 и облицовкой из стеновых камней лицевых СКЦтп-2ЛК

Наружные стены - трехслойные:
 - наружный слой кладки из стеновых камней СКЦ толщиной 90, 120 мм.
 - внутренний слой - панели из тяжелого бетона, толщиной 160,200 мм
 - воздушный зазор, толщиной 10 мм
 - утеплитель - толщиной 110 мм, пенополистирольные плиты ПСБ-С-25, ГОСТ 15588-86

Внутренние несущие и самонесущие стены – панели из тяжелого бетона толщиной 160 мм и 200 мм на 1-7 этажах и стеновые камни марки СКЦ

Перегородки – панели железобетонные толщиной -80 мм; и СКЦ-2Р35, толщиной- 90 мм.

Пилоны – запроектированы из железобетонных панелей.

Перекрытия запроектированы сборными многпустотными плитами безопалубного формования шириной 1,0, 1,2 и 1,5 м по серии 0-455-05, ИЖ 766, ИЖ 766, ИЖ 904, ИЖ 905, так же индивидуальные полнотельные плиты перекрытия толщиной 160 и 220 мм.

Для всех квартир запроектированы остекленные лоджии, с 4-го этажа по главному фасаду лоджии имеют витражное остекление, которое объединяет горизонтальный остекленной полосой все секции в единое целое. Здание в плане имеет полукруглую форму, с внутренней его стороны расположены входы в жилую часть дома. Фасад дома облицовывают СКЦтп-бЛ(три нижних этажа светло-зеленого цвета со вставками из рустов). Карниз из СКЦ светло- серого цвета опоясывает фасад здания по периметру и является границей в цветовом решении. Лестницы – железобетонные с гладкой лицевой поверхностью без накладных ступеней, ширина марша 1200 мм. Лифт – пассажирский, грузоподъемностью 630 кг, шахта из сборных ж/б элементов. Мусоропровод запроектирован по системе мусороудаления и пожаротушения по ТУ 4859-010-05763777-98

Вентиляционные блоки – железобетонные самонесущие сечением 300х880 мм двухканальные марки «ВВК 2-9-30» Крыша – плоская. Кровля- мягкая наплаваемая с утеплителем из пенополистирола. Удаление атмосферных осадков с поверхности крыши осуществляется внутренним водостоком.

2.5. 2.5. Дом состоит из 138 квартир, из них 1-но комнатных - 62, 2-х комнатных – 42, 3-х комнатных - 34. Общая площадь квартир с учетом лоджий и балконов составляет 7 784,18 м².

Набор квартир:

- блок-секции А: 1-но комн.- 7шт., 2-х комн. -28шт.;
- блок-секции Б: 1-но комн. - 21 шт., 3-х комн. -14шт.;
- блок-секции В: 1-но комн. - 20 шт., 3-х комн. -13шт.;
- блок-секция «Г»: 1-но комн. – 14 шт., 2-х комн. – 14 шт., 3-х комн. – 7 шт.

В цокольном этаже блок – секции А жилого дома предусмотрены два магазина продовольственных товаров: магазин №1 – площадью 81,54 м², магазин №2 – площадью 87,06 м².

В блок-секции «В» проектом предусмотрен сквозной проход, а со стороны главного фасада – входы в парикмахерскую, площадью 45,76 м² и аптечный пункт, площадью 43,4 м².

На технических этажах каждой блок-секции располагаются: машинное помещение лифта и лестница выхода на кровлю.

Внутренняя отделка помещений жилого дома предусматривает:
 - в общих коридорах и лестницах- окраска ВДК(потолок), фасадной краской – ВДАК(стены), полы- керамическая плитка.

В помещениях квартир: клеевая побелка (потолок), оклейка высококачественными обоями (стены), полы- ламинат (в жилых комнатах, кухнях, коридорах). Керамическая плитка- в ванных комнатах и санузлах.

Отделка нежилых помещений цокольного этажа блок-секции «А» и нежилых помещений 1-го этажа блок-секции «В»- под самоотделку

Поквартирное горячее водоснабжение обеспечивается от котлов «BERETTA». Подключение санитарных приборов предусматривается по тупиковой схеме полимерными трубами «ЕКOPLASTIK»

Источником отпления жилой части являются 2-х контурные настенные газовые котлы «BERETTA» с закрытой камерой сгорания, установленные в каждой квартире

2.6. В состав общего имущества входят: лоджии, балконы, чердак, кровля, 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 **I 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 **373400 тыс. руб.**

2.9.	Организации,	выполняющие	работы	на	объекте:
-	ООО «Строительно-монтажное управление ЖБК-1»	управление	ЖБК-1»	-	генподрядчик;
-	ООО «Управление механизации ЖБК-1»	-	работы по рытью котлована, забивке свай		
-	ООО «Стройколор ЖБК-1»	-	плотницкие и отделочные работы;		
-	ООО «Спецмонтажсервис ЖБК-1»	-	сантехнические работы и работы по монтажу систем индивидуального отопления,		домофонов.
-	ООО «Пластсервис ЖБК-1»	-	установка ограждений лоджий из алюминиевого профиля.		
-	ООО «Новотехстрой»	-	электротехнические работы.		
-	ООО «Экопром ЖБК-1»	-	работы по озеленению территории		
-	ООО «Саванна»	-	работы по благоустройству территории		

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.17 - не имеется.