

## 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 <sup>2</sup>	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.19 со встроенными нежилыми помещениями, I очередь строительства, блок-секции «А», «Б», «В», «Г» 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 разделена на этапы: - подготовительные работы (разработка грунта в котловане, забивка свай, устройство ростверка, цоколя): **март 2013 г. – июль 2013 г.** - общестроительные работы: **июнь 2013 г. – май 2014 г.** - внутренние (сантехнические, отделочные) работы: **февраль 2014 г. – октябрь 2014 г.** - работы по подведению инженерных сетей, работы по благоустройству прилегающей территории: **август 2014 г. – октябрь 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 № 31-1-4-0057-13 от 20 февраля 2013 г.

**2.2. Разрешение на строительство** RU 31301000-20131120019 от 11 марта 2013 г. выдано Департаментом строительства и архитектуры администрации города Белгорода (срок действия до 11.02.2015 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 со стороны ул. Шумилова, ул. Газовиков и ул. Жилой. Проезжая часть имеет асфальто-бетонное покрытие, тротуары выполнены из тротуарной плитки. Проектом предусмотрено благоустройство территории. Запроектирована зона отдыха, где размещаются игровая площадка для детей, площадка для отдыха взрослых, площадки спортивного оборудования. В зоне отдыха запроектированы малые архитектурные формы. Проект предусматривает размещение хозяйственных площадок, гостевых стоянок легковых автомобилей.

**2.4. Жилой дом** расположен в южной части города Белгорода, в районе ул. Газовиков Запроектированный жилой дом представляет собой волнообразную форму в плане, состоящая из разновысоких блок-секций.

Проектом благоустройства предусмотрены зона отдыха (игровая площадка для детей, площадка для отдыха взрослых), площадка спортивного оборудования. В зоне отдыха запланированы малые архитектурные формы (игровое и спортивное оборудование, скамьи, урны, беседка). Проект предусматривает размещение хозяйственных площадок, гостевых стоянок легковых автомобилей. Проектом предусмотрены гостевые автостоянки для транспорта в пределах придомовой территории на 69 машино - место и на 3 машино - места за ее пределами. В перспективе - строительство подземной автостоянки на 50 м/мест, гостевых автостоянок на 50 и 33 машино - мест и паркинга на 100 машино - мест для стоянок автотранспорта жителей жилых домов. В жилом доме разработана поквартирная система отопления на газовом топливе. Встроенные нежилые помещения – отопление от электродотлов. Здание оборудовано внутренними электрическими сетями, домофонами, а также системами холодного водоснабжения и водоотведения. Проектом предусмотрен поквартирный учет электроснабжения, холодной воды и газоснабжения. Здание относится ко II степени огнестойкости, II степени долговечности, класс здания – II. При проектировании 6-ти и 8-ми этажных секций жилого дома применены следующие конструкции: Фундаменты – свайные, из цельных забивных железобетонных свай сплошного квадратного сечения 30x30см. по серии 1.011.1-10 вып.1(с монолитным железобетонным ростверком из бетона класса В25) Наружные стены здания – стеновые панели толщиной 200мм, класс бетона В25 с наружным утеплением из плит пенополистирольных типа «ПСБ-С» марки 25 ГОСТ 15588-86 толщиной 120 мм, воздушного зазора 20 мм и облицовкой из бетонных стеновых камней СКЦп-6л на цементно-песчаном растворе марки М50 толщиной 120 мм.

Внутренние стены – сборные панели из тяжелого бетона класса В25 толщиной 160 мм (марки «В») и 200мм (марки «ВП») Перегородки – сборные панели из тяжелого бетона класса В15 толщиной 80мм.

Перекрытия – сборные железобетонные по серии 1.038-1 вып.1. Перекрытие и покрытие – сборные железобетонные многопустотные плиты безопалубочного формирования (шифр 0.455-05.0) и железобетонные сплошные индивидуальные. Высота этажа – 3,0м. Плиты лоджий – железобетонные сплошные плиты толщиной 220мм. Ограждение лоджий – из бетонных стеновых камней СКЦтп-9л на цементно-песчаном растворе марки М50 толщиной 120мм. Оконные блоки приняты в деревянных переплетах с тройным остеклением (со стеклом и стеклопакетом). Окона, выходящие в лоджии – с двойным остеклением. Витражи лоджий приняты пластиковые с одинарным остеклением. Лестницы – сборные железобетонные марши по серии 1.151.1-7 вып.1; площадки – по серии 1.152.1-8 вып.1. Вентблоки – самонесущие сборные железобетонные из бетона класса В15. Лифт – пассажирский, грузоподъемностью 630 кг. Лифты оборудованы системой диспетчерского контроля и диагностики. Мусоропровод запроектирован по системе мусороудаления и пожаротушения типа СМ с защитой его штукатурным слоем (ствол из асбестоцементной трубы, МО-100.00.00.000 по ТУ 4859-010-05736777-98). Крыша – плоская с теплым (блок-секции «А», «Б») и холодным (блок-секции «В», «Г») чердаком. Кровля – мягкая, рулонная (с двумя слоями наплавленная материала «Техноэласт ЭКП, ЭПП»), с организованным водостоком.

**2.5.** I очередь строительства дома (блок - секции «А», «Б», «В», «Г») состоит из 133 квартир, из них 1-но комнатных - 66, 2-х комнатных – 12, 3-х комнатных - 55. Общая площадь квартир с учетом лоджий и балконов составляет 8787,79 м2.

В цветовой и декоративно-художественной отделке интерьеров используются современные отделочные материалы с использованием керамической плитки, обоев повышенного качества, клеевой покраски. Двери – кэшированные с ПВХ пленкой. Горячее водоснабжение предусмотрено от котла «BERETTA», предназначенного для отопления и приготовления горячей воды отдельно для каждой квартиры. В проекте предусмотрен поквартирный учет расходов холодной воды, счетчики газа и электроэнергии.

**2.6.** В цокольном этаже блок-секции «А» запроектированы три встроенных магазина и детское кафе, назначение - торговое: магазин №1 площадью 50,89 м2, магазин №2 площадью 52,3 м2, магазин №3 площадью 78,12 м2, детское кафе площадью 120,59 м2. В цокольном этаже блок-секции «Б» запроектированы четыре встроенных магазина, назначение - торговое: магазин №1 площадью 94,15 м2, магазин №2 площадью 43,14 м2, магазин №3 площадью 55,7 м2, магазин №4 площадью 92,19 м2. На первом этаже блок-секции «В» запроектировано офисное помещение: площадью 50,45 м2. Встроенные помещения отделены от жилой части звукоизоляционным слоем.

**2.7.** В состав общего имущества входят: комната уборочного инвентаря (блок-секция «Г»), технические помещения (блок-секция «А», «Б», «В», «Г»), помещение водомерного узла (блок-секция «Г»), 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, гостевые автостоянки и другие элементы благоустройства.

**2.8.** Ввод жилого дома запланирован на **II полугодие 2014 г.** Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию выдается Управлением регулирования и контроля организации строительства департамента строительства и архитектуры администрации г. Белгорода.

**2.9** 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 **434 000 тыс. руб.**

**2.10.** Организации, выполняющие работы на объекте:

- ООО «Строительно-монтажное управление ЖБК-1» - ген. подрядчик;
- 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.

**2.11.** 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.

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

**2.13.** 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.19 (А,Б,В,Г) - не имеется.