

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства для строительства Многоэтажного многоквартирного жилого дома

по адресу: Белгородская область, Белгородский район, п. Разумное, ул.Вересковая, д.2 (массив 54, кв.3 поз. 2)

№ п/п	Требуемая информация в соответствии с ФЗ-214	Информация застройщика		
Информация о застройщике:				
1.	о фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения застройщика, а также о режиме его работы.	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ЖБК-1».</p> <p>Россия, 308013, г. Белгород, ул. Коммунальная дом 5.</p> <p>Режим работы: с 8 до 17 часов перерыв с 13 до 14 часов. Выходной – суббота, воскресенье.</p>		
2.	о государственной регистрации застройщика.	<p>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.</p> <p>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.</p>		
3.	об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени, отчества физического лица - учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица.	<p>Открытое акционерное общество "Завод железобетонных конструкций №1", ОГРН 1033108000441, ИНН 3123093988, дата внесения в ЕГРЮЛ записи о ГРН - 12.10.2012 г., - 99,96 процентов голосов.</p>		
4. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию.				
Адрес объекта	Общая площадь квартир, м	Срок ввода по проектной декларации	Срок фактического ввода	
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 октября 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	Iквартал 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. Макаренко152 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 октября 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.
г.Белгород ул. Газовиков 138 кв. ж\д (д.5)	8192,1	I полугодие 2015 г.	09 апреля 2015 г.
Белгородский район, п.Разумное, ул.Вересковая, д.5, 187 кв. ж/д	10017,1	I полугодие 2015 г.	13 августа 2015 г.
Белгородский район, п.Разумное, ул.Вересковая, д.8, 203 кв. ж/д	10994,8	II полугодие 2015 г.	13 августа 2015 г.
Белгородский район, п.Разумное, ул.Вересковая, д.4, 148 кв. ж/д	8503	II полугодие 2015 г.	10 декабря 2015 г.
Белгородский район, п.Разумное, ул.Вересковая, д.7, 122 кв. ж/д	6977,4	II полугодие 2015 г.	31 декабря 2015 г.
5.	о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.	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».	
6.	о финансовом результате текущего года, размере кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.	По итогам за 9 месяцев 2016 г. (на 30 сентября 2016 г.) получен убыток в размере 92 015 тыс. руб. Кредиторская задолженность на 30.09.2016 г. – 1 357 078 тыс. руб. Дебиторская задолженность на 30.09.2016 г. – 508 830 тыс.руб.	
Информация о проекте строительства:			
7.	о цели проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом.	<p>Цель проекта строительства – возведение жилого дома и реализация квартир и нежилых помещений дольщикам – юридическим и физическим лицам.</p> <p>Реализация проекта строительства жилого дома разделено на этапы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - подготовительные работы (разработка грунта в котловане, забивка свай, устройство ростверка, цоколя): май 2014 г. – август 2014 г.; - общестроительные работы: август 2014 г. – апрель 2015 г.; - внутренние (сантехнические, отделочные) работы: апрель 2015 г. – август 2015 г. - работы по подведению инженерных сетей, работы по благоустройству прилегающей территории: июнь 2015 г. – август 2015 г. <p>Плановый срок строительства дома – 1,5 года.</p> <p>Имеется положительное заключение Государственной экспертизы проектной документации без сметы и результатов инженерных изысканий ГАУ БО «Управление государственной экспертизы» № 31-1-4-0110-14 от 23 апреля 2014 г.</p>	
8.	о разрешении на строительство.	RU 31502123-2014100035 от 19 мая 2014 г. Комитет строительства, транспорта, ЖКХ и инженерной инфраструктуры администрации Белгородского района	

9. О правах застройщика на земельный участок, о собственнике земельного участка в случае, если застройщик не является собственником, о границах и площади земельного участка, предусмотренных проектной документацией, об элементах благоустройства.

Договор аренды земельного участка №Р54/8 от 26.03.2014 г., площадью **10340 кв.м.** (кадастровый номер 31:15:1002002:1406).

Собственник земельного участка – ОАО «Белгородская ипотечная корпорация».

Земельный участок расположен в Белгородском районе, в юго-восточном направлении от г. Белгорода, на территории свободной от застройки, массива 54 квартала 3, по ул. Славянской. Выезд на территорию участка осуществляется со стороны ул. Абрикосовая.

Границами участка являются:

- с северо-запада – ул. Кедровая;
- с востока – территория перспективного строительства школы;
- с юга - запада – проектируемые жилые дома поз.1 и поз.4;

Запроектированы площадки отдыха, детские игровые площадки, хозяйственные площадки, площадки для занятий спортом. В зоне отдыха запроектированы малые архитектурные формы, такие как: скамьи, урны, беседки, игровое оборудование для детей.

Проектом предусмотрено озеленение участка.

Проезжая часть имеет асфальтобетонное покрытие, тротуары выполняются из тротуарной плитки., организованы дворовые проезды, пожарные проезды.

При проектировании благоустройства предусмотрены следующие мероприятия для удобного передвижения маломобильных групп населения:

- разделение пешеходных и транспортных потоков;
- обеспечение путей движения к площадкам и входам в здание по тротуарам с твердым покрытием;
- устройство тротуаров без резких перепадов, с продольным уклоном не более 5%, с устройством пандусов на пересечениях с проездами;
- наружное освещение участка в темное время суток ;
- наличие мест отдыха перед входами в здание и на путях движения.

На придомовой территории располагается автостоянка на 4 машиноместа, детские игровые площадки, хозплощадки, площадки для отдыха взрослых, площадка для крупногабаритного мусора.

Нехватка гостевых машиномест компенсируется за счет гостевых автостоянок поз.1а (на 24 машиноместа) и поз.3д (40 машиномест)

Предусмотрено размещение парковочных мест для встроенных помещений в количестве 14 машиномест.

10. О местоположении строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство.

Жилой дом расположен в Белгородском районе, в юго-восточном направлении от г. Белгорода, на территории свободной от застройки, массива 54 квартала 3, по ул. Славянской пос.Разумное.

В основе объемно – планировочного решения здания жилого дома – П образная форма, состоящая из семи блок-секций. Блок-секции запроектированы равной этажности (включая подвал и холодный чердак).

Высота 1 этажа – 2,97 м (в чистоте – 2,68), типовых этажей – 3,0 м (в чистоте – 2,71 м).

Фасады жилого дома выдержаны в спокойных теплых тонах с преобладанием белого цвета, согласно единой концепции микрорайона. Композиционно фасад разделен на три части, тем самым создается градиентное колористическое решение с использованием более темных цветов в сторону понижения этажности.

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 запроектированы из железобетонных стеновых панелей (рандбалок) толщиной 200мм из бетона класса В30, с наружным утеплением из пенополистерола ПСБ -С-25 ГОСТ 15588-86 120 мм, воздушного зазора 20 мм и облицовкой из стеновых камней лицевых СКЦтп-2ЛК толщиной 90мм.

Наружные стены жилых этажей выполнены трехслойные: внутренний слой из стеновых панелей толщиной 200 мм и 160 мм класс бетона В22,5, с наружным утеплением стен из плит полистирольного пенопласта типа ПСБ-С марки 25 по ГОСТ 15588-86 толщиной 140 мм и облицовкой из бетонных стеновых камней СКЦ тп -6Л М100 на цементно-песчаном растворе марки М50 толщиной 90 и 120мм.

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 полнотелые плиты перекрытия толщиной 160 и 220 мм.

Фасад дома облицовывают СКЦтп-6Л(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 – сборные железобетонные марши и площадки индивидуального изготовления.

Вентиляционные блоки – железобетонные самонесущие сечением 300x880 мм двухканальные марки «ВВК 2-9-30»

Крыша – шатровая, скатная. Кровля- крашенный профилированный лист с полимерным покрытием по деревянным стропилам.

11. О количестве в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией.

2.5. Дом состоит из 137 квартир, из них 1-но комнатных - 54, 2-х комнатных – 50, 3-х комнатных - 33. Общая площадь квартир с учетом лоджий и балконов составляет 7915,64 м².

Набор квартир:

- блок-секции «А» : 1-но комн.-11 шт., 2-х комн.-8 шт.; 3-х комн.-6 шт. из них 1 – двухуровневая;
- блок-секции «Б» : 1-но комн. - 8 шт., 2-х комн. -5 шт.; 3-х комн. – 5 шт.
- блок-секции «В» : 1-но комн. – 9 шт., 2-х комн. -6 шт.; 3-х комн.-4 шт.;
- блок секции «Г»: 1-но комн. - 9 шт., 2-х комн. -6 шт., 3-х комн. -4 шт.
- блок секции «Д»: 1-но комн. -8 шт., 2-х комн. -5 шт., 3-х комн. -5 шт.
- блок секции «Е»: 1-но комн. -8 шт., 2-х комн. -5 шт., 3-х комн. -5 шт.
- блок секции «Ж»: 1-но комн. -1 шт., 2-х комн. -15 шт., 3-х комн. -4 шт.

Внутренняя отделка квартир предусматривает:

Потолки: - финишная шпатлевка, покраска, цвет- белый;

Стены: - оклейка обоями, в с/у и ваннах – шпатлевка;

Полы: - ламинат, в с/у и ваннах – керамическая плитка;

Оконные блоки – деревянные , раздельной конструкции со стеклом и стеклопакетом. Витражи лоджий – пластиковые, с одинарным остеклением.

Вентиляция жилого дома запроектирована естественная, с организованным удалением воздуха через вытяжные вентканалы. Приток воздуха в помещения осуществляется неорганизованно и через приточные клапаны .

Поквартирное горячее водоснабжение и отопление обеспечивается от настенных газовых двухконтурных котлов с закрытой камерой сгорания «BERETTA». Система отопления квартиры – двухтрубная лучевая, выполненная из металлопластиковых труб фирмы «Valtec», проложенных в конструкции пола. В качестве отопительных приборов приняты алюминиевые секционные радиаторы.

Для приготовления пищи в квартирах предусмотрены 4-х комфорочные газовые плиты. Предусмотрен счетчик газа ВК G-4.

Для поквартирного учета холодной воды на вводе в квартиры установлены водомеры со счетчиком.

Установлены счетчики поквартирного учета электроэнергии, аппараты защиты групповых квартирных линий.

Трубопроводы системы хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения выполнены из полипропиленовых труб «Экопластик»PN20

Отвод сточных вод от санитарно-технических приборов предусматривается отдельным выпуском. Внутренние сети хозяйственной канализации монтируются из полипропиленовых труб 110 и 50 мм «Политрон».

Проектом предусмотрено оборудование квартир видами связи: телефонная связь сети общего пользования, телевидение, проводная радиофикация, системы управления доступом (домофонная связь), автономной пожарной сигнализации, автоматической пожарной сигнализации и оповещения о пожаре.

Внутренняя отделка встроенных помещений (магазинов) – под самоотделку.

Проект электроснабжения магазинов разработан для системы 380/220 В TN-C-S с глухозаземленной нейтралью.

Подача воды в каждый магазин предусматривается от магистральных сетей водопровода одним вводом, с установкой отключающего вентиля, расположенных в подвальном помещении, с установкой водомерного счетчика.

Система хоз.-питьевого водопровода принята с нижней разводкой, тупиковая.

Горячее водоснабжение магазинов запроектировано от электроводонагревателей.

Отведение бытовых и хозяйственных стоков предусматривается самостоятельными самотечными выпусками в наружную сеть дворовой канализации.

Источником тепла во встроенных помещениях являются электронакопительные котлы. Система отопления – насосная, горизонтальная из полипропиленовых труб, нагревательные приборы – алюминиевые радиаторы..

Вентиляция торговых залов и прочих помещений встроенных магазинов - естественная вытяжная и механическая вытяжная. Вытяжка осуществляется через вентиляционные каналы вентблоков.

12. о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящимся (создаваемым) объектом недвижимости является многоквартирный дом.

На первом этаже блок-секции «Б» магазин продовольственных товаров площ. – 72,32 кв.м.

На первом этаже блок-секции «В» магазин продовольственных товаров площ. – 72, 59 кв.м.

		<p>На первом этаже блок-секции «Д» магазин продовольственных товаров площ. – 72,30 кв.м.</p> <p>На первом этаже блок-секции «Е» магазин продовольственных товаров площ. – 72,77 кв.м.</p> <p>На первом этаже блок-секции «Ж» магазин продовольственных товаров площ. – 113,06 кв.м.</p> <p>В подвале каждой блок-секции предусмотрены кладовые для жильцов дома в общем количестве – 83 шт. и общей площадью 282,3 кв.м.</p>
13.	о составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства.	В состав общего имущества входят: лоджии, балконы, чердак (за исключением в блок-секции А - комната площ. 13,57 кв.м., летнее помещение площ. 8,75 кв.м., относящиеся к двухуровневой 3-х комнатной квартире №134), кровля, лестничные площадки, коридоры, входы в подъезды, помещения водомерных узлов, помещения уборочного инвентаря, помещения оборудования связи, электрощитовые, 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.
14.	о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанных многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.	Ввод жилого дома запланирован на I полугодие 2017 г. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию выдается Комитетом строительства, транспорта, ЖКХ и инженерной инфраструктуры администрации Белгородского района
15.	о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков.	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.
15.1.	о планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.	Планируемая стоимость строительства многоквартирного дома составляет 402 млн. руб.
16.	о перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков).	<p>Организации, выполняющие работы на объекте:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ООО «Строительно-монтажное управление ЖБК-1» - ген. подрядчик; - ООО « Управление механизации ЖБК-1» - работы по забивке свай; - ООО «Стройколор ЖБК-1» - плотницкие и отделочные работы; - ООО «Субподрядчик» - кровельные работы; - ООО «Спецмонтажсервис ЖБК-1» - сантехнические работы и работы по монтажу систем индивидуального отопления, домофонов. - ООО «Пластсервис ЖБК-1»- установка ограждений лоджий из профиля ПВХ. - ООО «Новотехстрой» - электротехнические работы;

		<p>- ООО «Саванна» - работы по благоустройству территории;</p> <p>- ООО «ЗХМ ЖБК-1» - установка металлических дверей входов, устройство малых архитектурных форм (МАФ);</p> <p>- ООО «Экопром ЖБК-1» - работы по озеленению территории.</p>
17.	о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору.	<p>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.</p> <p>Исполнение обязательств Застройщика по передаче квартиры Дольщику по настоящему договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче квартиры по договору путем заключения со страховой организацией – Открытое акционерное общество «Международная страховая компания профсоюзов «МЕСКО» (лицензия СИ № 1461, юридический адрес: 119334, г.Москва, 5-й Донской проезд, д.21Б, стр.10, оф.701), генерального договора <i>ЗГО №310306000 от 14.12.2015 г.</i> страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.</p>
18.	об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров.	<p>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: Белгородская обл., Белгородский район, п. Разумное, массив №54, квартал 3, поз. №2 не имеется.</p>
19.	Система менеджмента качества ООО «Управляющая компания ЖБК-1» соответствует международному стандарту ISO 9001:2000 под аккредитацией United Kingdom Accreditation Service (Великобритания).	