

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 от30.12.2004 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 застройщик принимал участие:

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. 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.

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 полугодие 2015 г. (на 30 июня 2015 г.) получена прибыль в размере **97 207 тыс. руб.**

Кредиторская задолженность на 30.06.2015 г. – 1 691 026 тыс. руб. тыс. руб.

Дебиторская задолженность на 30.06.2015 г. – **528 441 тыс.руб.**

2. Информация о проекте строительства - многосекционный жилой дом, квартал 3, поз. №5, Белгородская область, Белгородский район, п. Разумное, массив №54.

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): **февраль 2014 г. – июнь 2014 г.**

- общестроительные работы: **июнь 2014 г. – март 2015 г.**

- внутренние (сантехнические, отделочные) работы: **ноябрь 2014 г. – июнь 2015 г.**

- работы по подведению инженерных сетей, работы по благоустройству прилегающей территории: **апрель 2015 г. – июнь 2015 г.**

Планный срок строительства дома – **1,5 года.**

Имеется положительное заключение Государственной экспертизы проектов и смет Управления Государственной экспертизы Департамента строительства, транспорта и ЖКХ Белгородской области № 31-1-4-0508-13 от 30 декабря 2013 г.

2.2. Разрешение на строительство RU 31502123-2014100002 от 04 февраля 2014 г. выдано Департаментом строительства и архитектуры администрации города Белгорода.

2.3. Права застройщика на земельный участок получены на основании договора аренды земельного участка №Р54/9 от 26.03.2014 г., площадью 13956 кв.м. (кадастровый номер 31:15:1002002:1407). Собственник земельного участка – Открытое акционерное общество «Белгородская ипотечная корпорация». Земельный участок для строительства многосекционного жилого дома 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 – проектируемый жилой дом поз.4;

- с северо-востока – территория перспективного строительства школы;

- с запада – ул. Абрикосовая и зона ЛЭП;

- с юга – ул.Славянская.

Проектом благоустройства предусмотрена зона отдыха (игровая площадка для детей, площадка для отдыха взрослых, 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 предусматривается размещение именных стоянок постоянного хранения на 94 машино-места, в том числе 6 машино-мест для маломобильных групп населения. Проект предусматривает размещение на придомовой территории гостевых стоянок легковых автомобилей на 55 машино-мест, и автостоянки на 3 машино-места для встроенных помещений.

2.4. 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.

Жилой дом состоит из 8-ми блок-секций одинаковой высоты.

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 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.

2.5. Дом состоит из 188 квартир, из них 1-но комнатных - 110, 2-х комнатных – 46, 3-х комнатных - 32. Общая площадь квартир с учетом лоджий и балконов составляет 14219,21 кв.м.

Набор квартир:

- блок-секции «А» и «З»: 1-но комн.-10шт., 2-х комн.-5шт.; 3-х комн.-5шт.;
- блок-секции «Б» и «В»: 1-но комн. - 25 шт., 2-х комн. -5шт.;
- блок-секции «Г»: 1-но комн. – 11 шт., 2-х комн. -7 шт.; 3-х комн.-6 шт.;
- блок секции «Д»: 1-но комн. -9 шт., 2-х комн. -6 шт., 3-х комн. -5 шт.
- блок секции «Е»: 1-но комн. -10 шт., 2-х комн. -6 шт., 3-х комн. -5 шт.
- блок-секции «Ж»: 1-но комн. – 10 шт., 2-х комн. -7 шт.; 3-х комн.-6 шт.;

Все блок-секции запроектированы с подвалом и холодным чердаком. В подвале каждой блок-секции предусмотрены кладовые для жильцов дома для каждой квартиры, электрощитовые, узлы связи. В блок-секциях А,Б,В,Г,Д,Ж,З с первого по пятый этажи расположены квартиры. В блок-секции Д на первом этаже расположена кладовая уборочного инвентаря.

В угловой блок-секции Ж на 1 этаже предусмотрен магазин непродовольственных товаров, кладовая уборочного инвентаря жилой части дома, колясочная.

Проектом предусматривается оборудование здания поквартирным отоплением с индивидуальным учетом тепла, вентиляцией, канализацией, электрическими и слаботочными устройствами.

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).

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

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

2.5.1

<p>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.</p>	<p>На 1-м этаже жилого дома запроектированы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в блок – секции «Ж»- магазин непродовольственных товаров (100,08 кв.м.); <p>В подвале каждой блок-секции предусмотрены кладовые для жильцов дома в общем количестве – 187 шт. и общей площадью 688,48 кв.м.</p>
--	---

2.6. В состав общего имущества входят: лоджии, балконы, чердак, кровля, лестничные площадки, коридоры, входы в подъезды, электрощитовые, водомерный узел, технические помещения, тамбуры, помещения уборочного инвентаря, колясочные, 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 Комитетом строительства, транспорта, ЖКХ и инженерной инфраструктуры администрации Белгородского района

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 **411 339 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. Исполнение обязательств застройщика по передаче квартир участникам долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче квартир путем заключения со страховой организацией – Общество с ограниченной ответственностью «БАЛТ-страхование» (лицензия С № 1911 77, юридический адрес: 127521, г. Москва, 12-ый проезд Марьиной Рощи, дом 9, строение 1), Генерального договора №29-0638/2014Г от 07.08.2014 г. страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, либо со страховой организацией - Общество с ограниченной ответственностью «СК «Высота» (лицензия СИ № 3515, юридический адрес: 199014, г. Санкт-Петербург, ул. Артиллерийская, дом 1), генерального договора №ГО-031.003.001.01012 от 19.12.2014 г. страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

- Общество с ограниченной ответственностью «Страховое общество «ЖИВА» (лицензия Федеральной службы страхового надзора CN°015877-21, юридический адрес: 121069, г.Москва, улица Новый Арбат, д.14, стр.1), генерального договора №Н000071-17-15 от 07.04.2015 г. страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

- Общество с ограниченной ответственностью «Страховая инвестиционная компания» (лицензия С № 3771 77-21, юридический адрес: 644043, г.Омск, ул.Фрунзе, д.1, корп.4, офис 609), соглашения о намерениях №002466-004-ОЗ от 10.07.2015 г. на заключение договоров страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнения или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

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: Белгородская обл., Белгородский район, п. Разумное, массив №54, квартал 3, поз. №5 не имеется.