

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

по строительству объекта:

« Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями под размещение аварийно-диспетчерской службы ОАО «РЖД» и подземной автостоянкой по адресу: г. Екатеринбург, ул. Среднеуральская, 9.»

«17» декабря 2015 года

### I. Информация о застройщике

1.	Фирменное наименование, место нахождения, режим работы	<b>Закрытое акционерное общество "Желдорипотека"</b> Адрес места нахождения в соответствии с Уставом: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2. Адрес головного офиса: г. Москва, ул. Кременчугская, д. 3, Тел.: (495) 7881930, факс: (495) 7881931 Режим работы: с 9.00 до 18.00 (пт. – до 16.45), кроме субботы и воскресенья <b>Филиал ЗАО «Желдорипотека» в г. Екатеринбурге</b> Адрес офиса филиала: 620027, г Екатеринбург, ул. Азина, дом 24, офис 904 Тел.: (343) 286-55-55, Режим работы: с 9.00 до 18.00, кроме субботы и воскресенья
2.	Адрес сайта в сети Интернет	<a href="http://www.zdi.ru">www.zdi.ru</a>
3.	Документы о государственной регистрации	Свидетельство о регистрации № 001.361.122 от 19 февраля 2001 года, выданное Московской регистрационной палатой. Свидетельство серии 77 № 007397762 от 26.11.2002 года о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027739623988, выданное Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по городу Москве. Свидетельство серии 77 № 003325582 от 27.02.2001 года о постановке на учет в налоговом органе и присвоении идентификационного номера налогоплательщика (ИНН) 7708155798.
4.	Учредители (участники) застройщика, которые обладают 5 и более процентами голосов в органе управления застройщика, с указанием процента голосов, которым обладает учредитель (участник) в органе управления	- Открытое акционерное общество «Российские железные дороги» - 50, 01 % акций или 4999 штук; - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ТРАНСФИНГРУП»/ ДУ Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций «Комфортный» - 49,97 % акций или 4996 штук.
5.	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех предшествующих лет, сроки ввода их в эксплуатацию.	Перечень введенных объектов: 1. Ленинградская область, г. Гатчина, 4 квартал Западного строительного района, вдоль магистрали №8, дом № 21. В соответствии с проектной документацией срок ввода объекта в эксплуатацию – май 2012 года. Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию – январь 2012 года. 2. Новосибирская область, г. Новосибирск, Железнодорожный район, ул. Ф. Ивачева, жилой дом № 4. В соответствии с проектной документацией срок ввода объекта в эксплуатацию – июль 2013 года. Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию – апрель 2012 года. 3. Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Сыктывкарская, д. 1. В соответствии с проектной документацией срок ввода объекта в эксплуатацию – март 2012 года. Фактический срок

ввода объекта в эксплуатацию – май 2012 года.

4. Забайкальский край, г. Чита, Железнодорожный административный район, ул. Баранского, 98а, «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и надземно-подземной автостоянкой» (2-ой этап). В соответствии с проектной документацией срок ввода объекта в эксплуатацию – июнь 2013 года. Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию – октябрь 2012 года.

5. Челябинская обл., г. Челябинск, Тракторозаводской р-он, п. Чурилово, ул. 1-я Эльтонская (участок 2). Жилой дом №33 (стр.). В соответствии с проектной документацией срок ввода объекта в эксплуатацию – ноябрь 2012 года. Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию – декабрь 2012 года.

6. Свердловская область, г. Екатеринбург, Железнодорожный район, ул. Таватуйская, 1д. В соответствии с проектной документацией срок ввода объекта в эксплуатацию – декабрь 2012 года. Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию – декабрь 2012 года.

7. Пермский край, г. Пермь, Дзержинского р-он, ул. Генерала Наумова, жилой дом, 4-й этап. В соответствии с проектной документацией срок ввода объекта в эксплуатацию – март 2013 года. Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию – декабрь 2012 года.

8. Ставропольский край, г. Минеральные воды, ул. Новоселов, 10а. В соответствии с проектной документацией срок ввода объекта в эксплуатацию – июнь 2013 года. Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию – декабрь 2012 года.

9. Город Вологда, ул. Болотина, 7 «А». В соответствии с проектной документацией срок ввода объекта в эксплуатацию – октябрь 2010 года, срок продлен до октября 2012 года, срок продлен до декабря 2012 года, срок продлен до апреля 2013 года. Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию – март 2013 года.

10. П. Чернышевск, ул. Журавлева, 41 «а». В соответствии с проектной документацией срок ввода объекта в эксплуатацию – июль 2014 года. Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию – апрель 2013 года.

11. Новосибирская область, г. Новосибирск, Железнодорожный район, ул. Дмитрия Шамшурина, 1стр. (блок-секции №1, №2, №3, №4, №5 (по генплану) и подземная автостоянка). В соответствии с проектной документацией срок ввода объекта в эксплуатацию – сентябрь 2008 года, срок продлен до марта 2009 года, срок продлен до декабря 2009 года, срок продлен до февраля 2011 года, срок продлен до июля 2013 года, срок продлен до IV квартала 2016 года. Фактический срок ввода объекта (блок-секции № 1, № 2) в эксплуатацию – июль 2013 года.

12. Ярославская область, Ярославский район, Заволжское сельское поселение, Пестрецовский сельский округ, п. Красный бор («Яковлевская Слобода», 3-я оч., стр.7) Ввод в эксплуатацию – август 2013 г. (плановый и фактический).

13. г. Воронеж, ул. Транспортная, 65а (III очередь). Ввод в эксплуатацию – август 2013г. (плановый и фактический).

14. Курганская область, город Курган, 4 микрорайон, №18. Ввод в эксплуатацию – ноябрь 2013г. (плановый и фактический)

15. Московская область, город Мытищи, улица Колпакова, дом №34Б. Ввод в эксплуатацию – ноябрь 2013г. (плановый и фактический).

16. Забайкальский край, город Чита, Железнодорожный

		<p>административный район, улица Горбунова, 19 (строительный адрес: город. Чита, улица. Крупской, 9). Ввод в эксплуатацию – декабрь 2013г. (плановый и фактический).</p> <p>17. Челябинская обл., г.Челябинск, Тракторозаводской район, п. Чурилова, ул. 1-я Эльтонская (участок2). Жилой дом № 35 (стр.). Ввод в эксплуатацию – декабрь 2013г. (плановый и фактический).</p> <p>18. Иркутская область, г.Иркутск, Свердловский район, улица Чайковского, д.20. Ввод в эксплуатацию – декабрь 2013г. (плановый и фактический).</p> <p>19. Красноярский край, Рыбинский район, п. Саянский, улица Комсомольская, 2Д. Ввод в эксплуатацию – декабрь 2013г. (плановый и фактический).</p> <p>20. Ярославская область, город Ярославль, Фрунзенский район, улица 2-я Мельничная, 36, корп.3.Ввод в эксплуатацию – декабрь 2013г. (плановый и фактический).</p> <p>21. Астраханская область, г.Астрахань, Кировский район, ул. Минусинская, 14, корп.1. Ввод в эксплуатацию- декабрь 2014 г. (плановый и фактический).</p> <p>22. Хабаровский край, г.Хабаровск, Центральный район, участок находится примерно в 38м по направлению на запад от ориентира: ул. Запарина, 26. Кадастровый номер земельного участка – 27:23:030314:139. Ввод в эксплуатацию- декабрь 2014 г. (плановый и фактический)</p> <p>23. Свердловская обл., г.Екатеринбург, Железнодорожный район, ул.Гаежная, д.4 Ввод в эксплуатацию – июнь 2015г.( плановый и фактический)</p> <p>24. Красноярский край, г.Ачинск, ул.Кирова, д.39 Ввод в эксплуатацию – июнь 2015г. ( плановый и фактический).</p> <p>25. Ярославская область, г.Ярославль, квартал ограниченный улицами Суздальской, Доронина, Пожарского и южногородской чертой. Ввод в эксплуатацию - июнь 2015г. (плановый и фактический).</p> <p>26. Удмуртская Республика, г. Ижевск, Ленинский район, ул. Зои Космодемьянской, 15. Ввод в эксплуатацию – август 2015г. (плановый и фактический)</p>
6.	О виде лицензируемой деятельности	<p>Свидетельство от 09 ноября 2012 г. за № 0408.03-2009-7708155798-С-2 о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.</p> <p>Свидетельство выдано некоммерческим партнерством «Саморегулируемая организация «Межрегиональное объединение строителей» с регистрационным номером в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-С-002-18032009.</p> <p>Свидетельство действительно без ограничения срока действия и территории.</p>
7.	О финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	<p>Финансовый результат на 30.09.2015г.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– прибыль - 82 520 000 рублей</li> <li>– размер кредиторской задолженности- 4 452 359 000 рублей</li> <li>- размер дебиторской задолженности - 4 396 552 000 рублей</li> </ul>

## II. Информация о проекте строительства

1.1.	Цель проекта строительства	Проектом предусматривается строительство объекта; « Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями под размещение аварийно-диспетчерской службы ОАО «РЖД» и подземной автостоянкой по адресу: г. Екатеринбург, ул. Среднеуральская, 9». ( адрес строительный)
1.2.	Этапы проекта и сроки его реализации	Начало работ по строительству объекта - 1 квартал 2016 года, планируемое окончание работ – 4 квартал 2018года
1.3.	Результаты государственной экспертизы проектной документации	Положительное заключение негосударственной экспертизы № 4-1-1-0146-15 от «16» апреля 2015 года по проектной документации объекта капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями под размещение аварийно-диспетчерской службы ОАО «РЖД» и подземной автостоянкой по адресу: г. Екатеринбург, ул. Среднеуральская, 9» выданное ООО «Национальная Экспертная Палата»
2.	Разрешение на строительство	Разрешение на строительство № RU-66302000-5531-2015 выдано «17» декабря 2015 года Администрацией города Екатеринбурга.
3.	Права застройщика на земельный участок, информация о собственнике земельного участка, если застройщик не является его собственником, границы и площадь земельного участка	Земельный участок находится в собственности ЗАО «Желдорipoteka». Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области «11» декабря 2014 года, регистрационный №66-66-01/224/2014-243. Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 66 АЖ № 803655. Кадастровый номер земельного участка 66:41:0206031:939 Площадь земельного участка – 4 237,0 кв. метров. Категория земель – земли населенных пунктов. Разрешенное использование земельного участка – многоквартирные дома этажностью 5 этажей и выше.
4.	Местоположение жилого комплекса и его описание в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство, элементы благоустройства	Участок строительства объекта расположен в Железнодорожном р-не г.Екатеринбурга по ул. Среднеуральская, 9 и ограничен: с северо- запада - территорией жилого дома по ул.Машинистов, 19А; с северо-востока -территорией с металлическими гаражами и участком жилого дома по ул. Кимовская, 10; с юго-востока - территорией детского сада-яслей по ул.Гражданская, 4а, с юго-запада -территорией жилого дома по ул.Гражданская, 2а. Границы участка обозначены на кадастровом плане земельного участка. Объект: «Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями под размещение аварийно-диспетчерской службы ОАО «РЖД» и подземной автостоянкой по адресу: г. Екатеринбург, ул. Среднеуральская, 9» характеризуется следующими технико-экономическими показателями: - площадь застройки – 845,09 кв.м. - строительный объем – 43 789,9 куб. метров в том числе подземной части - 8 376,7 куб. метров - количество этажей-21 шт. - количество подземных этажей-1 - количество подземных этажей автостоянки-1 - количество квартир – 144; - общая площадь квартир ( с учётом лоджий с коэффициентом K=0,5 и балконов с коэффициентом 0,3) - 8 305,2 кв.м., жилая площадь – 4 253,4 кв. м.;

- общая площадь здания – 13 887,70 кв.м.
- общая площадь подземной автостоянки 1975,6 кв.м.
- вместимость автостоянки - 55 м/мест.

Описание проекта в соответствии с проектной документацией:

Фундаменты – монолитные железобетонные столбчатого сечения.

Наружные стены - многослойные из мелкоштучных блоков с утеплением с последующей штукатуркой.

Внутренние стены, перегородки – монолитные железобетонные, блоки из легкого бетона.

Перекрытия – монолитные железобетонные.

Кровля плоская с внутренним водостоком.

Проектом предусмотрено 3 лифта.

Дом сдается с полной отделкой мест общего пользования, в квартирах отделка не предусмотрена.

Объект оборудован внутренним инженерным оборудованием: водоснабжением, водоотведением, электроснабжением, теплоснабжением, пожаротушением, слаботочными сетями.

Окна и двери на балконы из ПВХ профилей. Остекление балконов из алюминиевого профиля

Проектной документацией предусмотрены следующие элементы благоустройства: озеленение территории, устройство проездов и тротуаров, площадки различного назначения, открытые автостоянки .

5. Количество в составе строящегося дома самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов), передаваемых участникам долевого строительства, описание технических характеристик самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией

Типы квартир (кол-во комнат), наименование иных помещений	Размещение (высотные отметки или этаж)	Количество в доме, шт.	Общая площадь, кв.м.	Общая площадь квартир с учетом лоджий (с кв.м площади лоджий – 0,5), кв.м	Жилая площадь квартир кв.м
2	3-11 этаж	9	60,0	62,9	32,0
1	3-11 этаж	9	45,5	46,5	18,2
студия	3-11 этаж	18	39,1	40,1	22,4
3	3-11 этаж	9	82,7	85,8	51,1
3	3-11 этаж	9	75,5	78,6	45,4
1	3-11 этаж	9	45,7	46,7	18,0
2	3-20 этаж	18	58,4	61,3	26,8
2	12-20 этаж	9	59,9	62,8	32,0
1	12-20 этаж	9	45,3	46,3	18,2
студия	12-20 этаж	18	38,9	39,9	22,4
3	12-20 этаж	9	82,6	85,7	51,1
3	12-20 этаж	9	75,3	78,4	45,4
1	12-20 этаж	9	45,5	46,5	18,0

<b>Всего квартир:</b>	<b>144</b>		
<b>Итого:</b>		<b>8 017,2</b>	<b>8 305,2</b>
			<b>4 253,4</b>

Офис №1	1 этаж	1	136,7
Офис №2	1 этаж	1	56,3
Офис №3	1 этаж	1	72,0
Офис №4	1 этаж	1	78,0
<b>Итого:</b>		<b>4</b>	<b>343,0</b>
Офис №1	2 этаж	1	151,4
Офис №2	2 этаж	1	61,2
Офис №3	2 этаж	1	59,8
Офис №4	2 этаж	1	87,1
Офис №5	2 этаж	1	78,3
<b>Итого:</b>		<b>5</b>	<b>437,8</b>
<b>Всего:</b>		<b>9</b>	<b>780,8</b>
<b>Внеквартирная хозяйственная кладовая</b>	подвал	1	344,6
<b>Итого:</b>		<b>10</b>	<b>1 125,4</b>

Типы квартир (кол-во комнат), наименование иных помещений	Размещение (высотные отметки или этаж)	Количество в доме, шт.	Общая площадь, кв.м.
Подземная автостоянка	-4650	55	1975,6

6.	Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	Назначение встроенно-пристроенных нежилых помещений: - помещения под размещение аварийно-диспетчерской службы ОАО «РЖД»; -внеквартирная хозяйственная кладовая;
7.	Состав общего имущества в доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства	В общей долевой собственности участников строительства будут находиться помещения общего пользования (лестничные клетки, холлы, коридоры, а также помещения, в которых расположены оборудование и системы инженерного обеспечения здания, в т.ч., венткамеры, электрощитовые и т.п. помещение эксплуатирующей организации, лифтовые холлы, машинные отделения лифтов).
8.	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома, орган, уполномоченный на выдачу разрешения на ввод эксплуатацию, перечень органов государственной власти.	Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию объекта: 4 квартал 2018 года В приемке жилого комплекса участвуют: - застройщик - ЗАО «Желдорипотека», - генеральный подрядчик - ЗАО «Желдорипотека» - генеральный проектировщик – ООО «Интегра», -Администрация г. Екатеринбурга; -Инспекция Государственного архитектурно-строительного надзора: 620014 г.Екатеринбург, ул. 8-го Марта ул. д. 8Б. оф. 326, тел.(343)

	органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке дома	371-03-86
9.	Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков	Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства: рыночные риски, связанные с ухудшением общей экономической ситуации (удорожание стоимости строительства, девальвация национальной валюты, повышение банковской процентной ставки). Указанные риски в течение срока строительства оцениваются застройщиком как «низкие», в связи с этим мер по добровольному страхованию таких рисков застройщиком не предпринималось.
9.1.	Планируемая стоимость строительства (создания) объекта	380 319 000,0 руб.
10.	Перечень организаций, осуществляющих основные строительномонтажные и другие работы (подрядчики)	Генеральный подрядчик – Закрытое акционерное общество "Желдорипотека" ИНН: 7708155798. Адрес места нахождения: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2. Адрес головного офиса: г. Москва, ул. Кременчугская, д. 3, Тел.: (495) 7881930, факс: (495) 7881931
11.	Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору	В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящийся в залоге земельный участок, предоставленный для строительства и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом или иной объект недвижимости в порядке, предусмотренном статьей 13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (в редакции Федерального закона от 18.07.2006 г. № 111-ФЗ).
12.	Иные договора и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров.	Привлечение денежных средств на основании других договоров и сделок, за исключением договоров об участии в долевом строительстве, застройщиком не планируется.

Оригиналы проектной декларации хранятся в офисе Филиала ЗАО «Желдорипотека» в городе Екатеринбург по адресу: г. Екатеринбург, ул. Азина, 24, офис 904  
Тел.: +7(343) 286-55-55.

Директор филиала ЗАО «Желдорипотека»  
в г. Екатеринбург



Б.В. Терентьев

