

Проектная декларация

Строительство двухсекционного многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными офисными помещениями на 1-3 этажах и подземным встроенно-пристроенным паркингом (№ 1 по ПЗУ) по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 41, от 15 июля 2016 г. (с изменениями от 26 сентября 2016 г.)

город Екатеринбург Свердловской области

26 сентября 2016 г.

1.	Информация о застройщике:	
1.1	Фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Жилой Комплекс «ЮНОСТЬ»
	Юридический адрес	620043, Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Пачдива Васильева, д.3А, оф.501, тел. 8(343) 214-12-78, факс 8(343)214-12-79
	Место нахождения	620043, Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Начдива Васильева, д.3А, оф.501, тел. 8(343) 214-12-78, факс 8(343)214-12-79
	Режим работы	понедельник – пятница с 9.00 до 18.00 местного времени
	Отдел продаж	620144, Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Сурикова, 53 тел. 8(343) 385-95-95
	Режим работы	понедельник – четверг с 10.00 до 19.00, пятница – с 10.00 до 18.00; перерыв с 14-00 до 15-00; суббота с 11.00 до 13.00 местного времени
1.2	Государственная регистрация	Инспекция Федеральной налоговой службы по Верх-Исетскому району г.Екатеринбурга (15.02.2016г.) ОГРН 1169658015603, ИНН/КПП 6658482724/665801001
1.3	Учредители (участники) Застройщика, а также процент голосов которыми обладает каждый учредитель в органе управления Застройщика	Гильманов Михаил Хайруллович – 25% голосов Пустоветов Арсений Александрович – 25% голосов Шаламов Сергей Александрович – 50% голосов
1.4	Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение трёх 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	Нет
1.8	Вид лицензируемой деятельности, номере лицензии, срок ее действия, орган, выдавший эту лицензию	Отсутствует.
1.9	Финансовый результат текущего года, размер кредиторской и дебиторской задолженности, размер собственных средств на день опубликования	По состоянию на 30 июня 2016 года: <ul style="list-style-type: none"> • Финансовый результат (прибыль) текущего года: 0 (ноль) рублей. • Кредиторская задолженность: 0 (ноль) рублей. • Дебиторская задолженность: 0 (ноль) рублей. • Размер собственных средств: 10 000 (Десять тысяч) рублей.

	проектной декларации	
2.	Информация о проекте строительства:	
2.1	Цель проекта строительства, этапы и сроки его реализации, результат государственной экспертизы проектной документации	<p>Целью проекта является строительство двухсекционного многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными офисными помещениями на 1-3 этажах и подземным встроенно-пристроенным паркингом (№ 1 по ПЗУ) по адресу: Россия, Свердловская область, город Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 41.</p> <p>Начало строительных работ – третий квартал 2016 года. Окончание строительных работ – четвёртый квартал 2018 года. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: четвертый квартал 2018 года. Положительное заключение негосударственной экспертизы № 56-2-1-3-0002-16 от 29.01.2016, утверждённое первым заместителем генерального директора ООО «Научно – технический центр «ПРОМБЕЗОПАСНОСТЬ - ОРЕНБУРГ»».</p>
2.2	Разрешение на строительство	Разрешение на строительство № RU 66302000 – 95 – 2016 выдано Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области 15 июня 2016 г.
2.3	Права застройщика на земельный участок, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, об элементах благоустройства	<p>Земельный участок, на котором Застройщиком осуществляется строительство жилого дома, имеет кадастровый номер 66:41:0401034:1630. Земельный участок является общим имуществом в многоквартирном доме по адресу Россия, Свердловская область, город Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 41. Собственником всех квартир в указанном многоквартирном доме является Гончарик Александр Геннадьевич.</p> <p>Права застройщика на земельный участок – аренда на основании Договора аренды земельного участка от 29 мая 2014 года, дополнительного соглашения от 29 февраля 2016 года к договору аренды земельного участка от 29.05.2014 г.</p> <p>Площадь земельного участка – 3575 кв. м.</p> <p>Мероприятия по благоустройству предусматривают устройство автомобильных проездов и автостоянок, тротуаров с твердыми покрытиями – асфальтобетон и плитка «бехатон». Проезды и тротуары ограничиваются бортовым камнем.</p> <p>В пределах отведенной территории запроектированы детские игровая и спортивная площадки, площадки для отдыха взрослых и для хозяйственных целей. Дворовые площадки обустраиваются игровыми элементами и малыми архитектурными формами.</p> <p>В соответствии с нормами запроектированы хозяйственные площадки для чистки одежды, для сбора мусора.</p> <p>Озеленение территории предусмотрено в виде посадок кустарников, деревьев и газонов на свободных площадях и составляет 19% территории участка.</p> <p>Благоустройство придомовой территории будет выполнено с учетом требований доступности для маломобильных групп населения. Предусмотрены следующие мероприятия: устройство въездных пандусов для инвалидов колясок, устройство пониженных бортовых камней на дворовых проездах.</p>
2.4	Местоположение строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и сведения об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство	<p>Участок строительства расположен в районе улиц Куйбышева – Вайнера - Хохрякова в Ленинском районе г.Екатеринбурга, с юга ограничен красной линией улицы Куйбышева, с севера и востока граничит с существующей застройкой, с запада – с участком Уральского государственного горного университета.</p> <p>Площадь участка 3575 кв. м.</p> <p>В районе расположения участка промышленные предприятия отсутствуют, рядом с участком располагаются жилые дома, торговый комплекс «Гринвич», спортивный стадион «Юность».</p> <p>Подъезд к жилому дому осуществляется с ул. Куйбышева через арку и решён по тупиковой схеме с площадкой для разворота автомобилей.</p> <p>На участке предусмотрено размещение двухсекционного многоэтажного жилого дома этажностью 25 этажей (включая тёплый чердак) с общим количеством этажей – 26 со встроенно – пристроенными офисными помещениями на 1, 2, и 3 этажах, пристроенной 2-х этажной офисной частью и подземным одноуровневым паркингом на 50 машиномест, а также размещение проездов, гостевых парковок, газонов и других элементов благоустройства, необходимых для организации дворового пространства. В северо – восточной части, вблизи здания, размещена зона дворовых площадок.</p>

Входы в дом предусмотрены с дворовой территории. На первом этаже, при главном входе, расположены помещения дворницкой с диспетчерской и вестибюль с функцией контроля доступа в здание, колясочная, электрощитовая, помещение для хранения уборочного инвентаря. Помещения общественного назначения располагаются во встроенно-пристроенной 2-х этажной части и на 1, 2, 3 этажах жилых секций. Офисные помещения не имеют сообщения с жилой частью здания. Входы в офисные помещения расположены с внешней стороны здания, что ограничивает доступ посторонних лиц на дворовую территорию.

Подземный неотапливаемый одноуровневый паркинг на 50 машиномест предназначен для хранения личного автотранспорта жителей и располагается частично под жилыми секциями, встроенно-пристроенной офисной частью и под дворовым пространством.

Функциональная связь подземного паркинга с жилым домом осуществляется при помощи лифтов.

Паркинг предназначен для хранения легковых автомобилей.

Въезд автотранспорта осуществляется по однопутной рампе с уклоном не более 13% на криволинейных участках и с уклоном не более 18% на прямолинейных участках (с регулировкой режима въезда и выезда автоматически, посредством сигнальных ламп);

На эксплуатируемой кровле подземного паркинга размещаются проезды, гостевые парковки, газоны и другие элементы благоустройства, необходимые для организации дворового пространства.

Высота этажа подземного паркинга (в чистоте) – 3,15, 4,2 и 5,1 м.

Фундаменты жилых секций – монолитные железобетонные плиты толщиной 1200 мм, фундаменты подземного паркинга и пристроя – монолитные железобетонные плиты толщиной 500 мм.

Конструкции каркаса жилых секций дома, подземного паркинга и пристроенной части – монолитные железобетонные из бетона с классом по прочности В30, В25.

Несущие монолитные внутренние стены жилых секций толщиной 220 мм и 300 мм, пилоны толщиной 400 мм, 500 мм.

Перекрытия плоские безбалочные толщиной 220 мм.

Лестничные марши и площадки 1 - 3 этажей – монолитные железобетонные.

Лестничные марши с 3 по 24 этажи сборные железобетонные, межмаршевые площадки – монолитные железобетонные.

Наружные стены выполняются из керамического поризованного камня с наружной теплоизоляционной системой, опираются в пределах этажа на перекрытия.

Внутренние стены – керамический поризованный камень.

Перегородки межкомнатные – силикатные панели SIMat, 70 мм, в офисах – кирпичные 120 мм.

Здание жилого дома предусматривает размещение одно-, двух-, трёх- и четырехкомнатных квартир комфорт - класса. Высота этажа в квартирах – 3,0 м от пола до пола (в чистоте 2,7 м), в офисных помещениях – в чистоте не менее 3,0 м.

Функциональная связь между этажами осуществляется посредством лестничной клетки типа Н1 с организацией выходов в пространство теплого чердака и на кровлю через воздушную зону.

Ширина лестничных маршей и площадок принята 1,2 м, зазор между маршами – 100 мм. Лестничная клетка имеет световые проемы площадью не менее 1,2 кв.м на каждом этаже.

Ограждения лестничных маршей и площадок выполняются высотой 900 мм.

Секции домов оборудуются лифтами грузоподъемностью 1000 кг со скоростью подъема 1,6 м/сек. Размеры кабины лифта 1100x2100мм (глубина кабины составляет 2100 мм) позволяют транспортировку человека на носилках. Перед лифтами на каждом этаже предусмотрена площадка глубиной не менее 1,8 м.

Кровля жилых секций - плоская, с двухслойной гидроизоляцией и утеплителем, неэксплуатируемая, с организованным внутренним водостоком.

Кровля пристроенной двухэтажной офисной части здания – эксплуатируемая, покрыта тротуарной плиткой поверх основного ковра.

По периметру кровли в местах пониженного парапета выполняется ограждение высотой 1,2 м.

Облицовка фасада комбинированная: тонкослойная декоративная фасадная штукатурка по минераловатному утеплителю, облицовка лицевым

		<p>кирпичом; отделка цокольной части по ул. Куйбышева – гранит; цветное решение – в соответствии с утвержденным эскизным проектом.</p> <p>Фасады въездной рампы и эвакуационных выходов подземной стоянки – штукатурка, покраска фасадными красками.</p> <p>Крыльца и пандусы входов в помещения жилого и общественного назначения – облицовка гранитными плитами с термоструйной обработкой, предотвращающей скольжение.</p> <p>Окна – с двухкамерным стеклопакетом, профиль металлопластиковый белого цвета.</p> <p>Витражи – из алюминиевого профиля.</p> <p>Остекление лоджий – раздвижные рамы из алюминиевого профиля. Одна из створок выполняется из безопасного стекла, разбивающегося при пожаре без осколков, и помечается специальной маркировкой.</p> <p>Входные двери в дом, двери со стороны выхода с лестничных маршей – алюминиевые светопрозрачные.</p> <p>На лоджиях и балконах, имеющих витражное остекление, устанавливается металлическое ограждение высотой 1,2 м.</p> <p>Внутренняя отделка в местах общего пользования выполняется по дизайн – проекту. Для внутренней отделки на путях эвакуации применены негорючие материалы, в помещениях с влажным режимом использованы материалы, позволяющие проводить влажную уборку.</p>
2.5	<p>Количество в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией</p>	<p>В составе жилого дома 126 квартир:</p> <p>1-комнатных – 63 квартиры, общая площадь с лоджией (с коэффициентом 0,5)/балконом (коэффициентом 0,3) от 55,67 до 56,24 кв.м;</p> <p>2-комнатных – 21 квартира, общая площадь с лоджией (с коэффициентом 0,5)/балконом (коэффициентом 0,3) 85,90 кв.м;</p> <p>3-комнатных – 21 квартира, общая площадь с лоджией (с коэффициентом 0,5)/балконом (коэффициентом 0,3) 113,86 кв.м.</p> <p>4-комнатных – 21 квартира, общая площадь с лоджией (с коэффициентом 0,5)/балконом (коэффициентом 0,3) 148,69 кв.м.</p> <p>Общая проектная площадь квартир с лоджиями (с коэффициентом 0,5)/балконами (с коэффициентом 0,3) составляет 10 628,35 кв.м.</p> <p>Внутренняя отделка квартир:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Потолок: шлифовка, затирка. Высота потолка в чистоте 2,7 м. Потолок лоджии (балкона) – затирка, покраска водоэмульсионной краской. • Полы в комнатах, коридорах и кухнях: стяжка цементно-песчаным раствором, армированная сеткой 5Вр1, по звукоизолирующему слою. • Полы в санузлах и ванных комнатах: стяжка цементно – песчаным раствором, полиэтиленовая гидроизолирующая плёнка. • Стены в жилых комнатах, санузлах и кухне: штукатурка, шпатлёвка. • Оконные блоки: из металлопластикового профиля белого цвета с двухкамерным стеклопакетом, подоконники пластиковые. • Остекление лоджий: раздвижные рамы из алюминиевого профиля. Одна из створок выполняется из безопасного стекла, разбивающегося при пожаре без осколков, и помечается специальной маркировкой. • Пол лоджий (балконов): шлифованная железобетонная плита. • Входная квартирная дверь: сейф – дверь металлическая. • Внутренние двери – только в санузлах, МДФ ламинированные, без установки фурнитуры. • Отопление - разводка горизонтальная в полу из полипропиленовых труб в защитном гофрированном кожухе, с установкой поквартирных счетчиков тепла; приборы отопления - радиаторы со встроенными терморегуляторами. • Вентиляция: приточная - установка КИВ (клапанов индивидуальной вентиляции), вытяжная согласно проекту. • Водопровод горячего и холодного водоснабжения: трубы из молекулярно сшитого полиэтилена, разводка горизонтальная в полу; установка счетчиков учета ГВС и ХВС.
		<ul style="list-style-type: none"> • Устанавливается индивидуальное средство пожаротушения «Роса». • Канализация: полипропиленовые трубы согласно проекту. • Установка сантехнического оборудования (отечественного производства): унитаз, раковина, смеситель. Мойка, ванна не предусмотрены. • Слаботочные сети: радио – розетка согласно проекту. Домофонная связь доведена до квартиры. • Электрооборудование: согласно проекту - внутриквартирная разводка с

		<p>розетками и выключателями, выпуск для подключения электрической плиты (установка плиты не предусмотрена), установка двухтарифных электросчетчиков. В санузлах – установка светильников, в остальных помещениях в местах установки светильника – выпуск, клеммная колодка. Установка кнопок звонка и розетки для включения звонка в квартире.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Пожарная сигнализация и оповещение: установка датчиков в соответствии с проектом. <p>Кроме того, в составе строящегося жилого дома предусмотрены следующие нежилые помещения:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Офис №1, общая площадь 1265,55 кв.м. • Офис №2, общая площадь 1355,60 кв.м. • Встроено – пристроенный подземный паркинг на 50 машиномест, общая площадь 2 454,38 кв.м. <p>Внутренняя отделка помещений офисов:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Потолки: без отделки. • Полы – стяжка цементно – песчаным раствором М150. • Стены в кабинетах, коридорах, холлах: штукатурка. • Санузлы: стены – штукатурка, потолки - без отделки. • Оконные блоки: витражные алюминиевые конструкции и окна из профиля ПВХ. • Входная дверь: светопрозрачная из алюминиевого профиля, внутренние двери – только в одном санузле - деревянные без установки фурнитуры, двери в остальные помещения не устанавливаются. • Водоснабжение и канализация - по проекту, санитарно – техническое оборудование (один комплект) – унитаз, раковина, смеситель - отечественного производства. <p>Внутренняя отделка подземного паркинга:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Потолок: без отделки. • Стены: затирка, покраска вододисперсионными составами. • Пол: топинговое покрытие. <p>Застройщик оставляет за собой право производить замену материалов и оборудования, взамен указанных в проекте, на аналогичные, характеристики которых не противоречат действующим СНиП и не ухудшают потребительских свойств.</p>
2.6	Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	Помещения нежилого назначения, не входящие в состав общего имущества: - офисы, подземный встроенно-пристроенный паркинг.
2.7	Состав 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	<p>В состав общего имущества в жилых домах, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства, будут входить:</p> <p>лестницы, лестничные площадки, вестибюли, лифты, лифтовые холлы, машинные отделения, чердак, выходы на кровлю, кровля, инженерные коммуникации, оборудование и помещения электрощитовых и венткамер, оборудование и помещения насосных и теплового пункта, водомерный узел, входные группы в жилую часть с помещениями дворницкой с диспетчерской, вестибюли, колясочные, электрощитовые, помещения для хранения уборочного инвентаря, санузлы на первых этажах жилых секций, технические помещения, тамбуры, коридоры, межквартирные коридоры, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства.</p>

	участникам долевого строительства	
2.8	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию	<p>Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: четвертый квартал 2018 года.</p> <p>Органом, уполномоченным в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию, является Министерство строительства и развития инфраструктуры Свердловской области.</p>
2.9	Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков	Финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства отсутствуют. Добровольное страхование не осуществляется.
2.9.1	Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	Планируемая стоимость строительства жилого дома составляет 728 722 500 (Семьсот двадцать восемь миллионов семьсот двадцать две тысячи пятьсот) рублей.
2.10	Перечень организаций, осуществляющих основные строительные, монтажные и другие работы (подрядчиков)	<p>Генподрядчик – ЗАО СК «СТРОЙТЭК».</p> <p>Субподрядчик – ЗАО «ЕКБ – МонтажСтрой»</p> <p>Технический заказчик – ЗАО СК «СТРОЙТЭК».</p>
2.11	Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору	<p>Залог в порядке, предусмотренном ст. ст. 13-15 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Залог права аренды земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401034:1630. <p>Залог строящегося (создаваемого) объекта - двухсекционного многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными офисными помещениями на 1-3 этажах и подземным встроенно-пристроенным паркингом (№ 1 по ПЗУ) по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 41.</p> <p>Исполнение обязательств застройщика по передаче жилых помещений участникам долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства объекта - двухсекционного многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными офисными помещениями на 1-3 этажах и подземным встроенно-пристроенным паркингом (№ 1 по ПЗУ), наряду с залогом обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании. Генеральное соглашение о страховании гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 16 сентября 2016 г. заключено между Застройщиком и обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (ИНН 1832008660, ОГРН</p>

		1021801434643, место нахождения: 127018, г.Москва, ул.Складочная, д.1, строение 15). Объект долевого строительства, в отношении которого будет заключён договор страхования: двухсекционный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными офисными помещениями на 1-3 этажах и подземным встроенно-пристроенным паркингом (№ 1 по ПЗУ) по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 41.
2.12	Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров участия в долевом строительстве.	Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров участия в долевом строительстве, отсутствуют.

С нижеперечисленными документами Застройщика, которые последний обязан представить для ознакомления любому обратившемуся лицу, можно ознакомиться по адресу - 620144, Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Сурикова, д.53:

- 1) учредительные документы застройщика;
- 2) свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- 3) свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- 4) утвержденные годовые отчеты, бухгалтерская отчетность за три последних года осуществления

Застройщиком предпринимательской деятельности или при осуществлении Застройщиком такой деятельности менее чем три года (за исключением регистров бухгалтерского учета) за фактический период предпринимательской деятельности;

- 5) аудиторское заключение за последний год осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности.

Застройщик представляет названные документы в форме копий, заверенных руководителем Застройщика.

Представляемые документы не могут быть изъяты, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (п.3.ст. 20 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Директор ООО «Жилой Комплекс «ЮНОСТЬ»



В.Г.Арсланов

Прошито,
пронумеровано и

скреплено печатью

7 (семь)

листов.

Директор

В. Г. Арсланов



«26 августа 2018 г.»