

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. Дата и регистрационный номер, наименование регистрирующего органа: 23 апреля 2002 года, №312308061, Регистрационная Палата Администрации г. Белгорода.

1.5. Учредитель – ОАО «Завод ЖБК-1».

1.6. Проекты строительства многоквартирных жилых домов, в которых застройщик принимал участие:

Адрес объекта	Площадь, м ²	Период ввода
п. Дубовое ул. Зеленая 100 кв. (120 кв. ж\д)	5 886,1	сентябрь 2002
п. Дубовое ул. Зеленая 60 кв. ж\д поз.9	3 550	январь 2003г.
п. Дубовое ул. Зеленая 100 кв. ж\д поз.8	5 716	сентябрь 2003г.
ул. Макаренко 90 кв. ж\д	5 096	октябрь 2003г.
г. Белгород ул. Октябрьская 100 кв. ж\д	8 894,8	декабрь 2003г.
п. Дубовое 85 кв. ж\д (поз. 10)	4 845	март 2004г.
г. Белгород ул. Почтовая 100 кв. ж\д (поз.4)	4 704,1	июль 2004г.
г. Белгород ул. Почтовая 75 кв. ж\д (поз. 1)	4 952	август 2004г.
г. Белгород ул. Машковцева 64 кв. ж\д (поз. 3)	3 608,3	сентябрь 2004г.
г. Белгород ул. Почтовая 60 кв. ж\д (поз. 6)	2 945,7	сентябрь 2004г.
г. Белгород ул. Почтовая 75 кв. ж\д (поз. 5)	4 758,1	декабрь 2004г.
г. Белгород ул. Почтовая 95кв. ж\д (поз. 3)	4 880,8	июль 2005г.
г. Белгород ул. Машковцева 99 кв. ж\д (поз. 2)	5 485,1	декабрь 2004г.
г. Шебекино ул. 50 лет Октября 104 кв ж\д 1-я очередь (бл.А,В)	5 887,5	июль 2005
п. Майский ул. Садовая 111 кв. ж\д	6 974	октябрь 2005
г. Белгород, ул. Машковцева (поз.1) 117 кв. ж\д	8 292,5	декабрь 2005
г. Шебекино ул. 50 лет Октября 68 кв. ж\д (2-я оч. бл. Б)	4 037,4	декабрь 2005
п. Дубовое, ул. Зеленая, дом 2г 70 кв. ж/д	3 819,22	июнь 2006
г. Белгород, ул. Макаренко, дом 1г 80 кв. ж/д	6 942	март 2006
г. Белгорд, ул. Почтовая, дом 84 70 кв. ж/д	3 972	июнь 2006
г. Белгород, ул. Щорса, дом 36а	7 920	май 2006
г. Белгород, ул. Почтовая, 80 кв. ж/д (поз. 8)	7 181	декабрь 2006
г. Белгород, ул. Почтовая, 79 кв. ж/д (поз. 9)	4 673	январь 2007
г. Белгород, ул. Почтовая, 75 кв. ж/д (поз. 10)	4 099	октябрь 2006
г. Белгород, ул. Машковцева, 58 кв. ж/д (поз. 6)	4 102	март 2007

г. Белгород, ул. Машковцева, 107 кв. ж\д (поз. 5)	3 305	апрель 2007
г. Белгород, ул. Почтовая 60 кв. ж\д (поз. 15)	2631,9	июнь 2007
г. Белгород, пр-кт Славы 44 кв. ж\д (д.36)	4860,60	июнь 2007
г. Белгород ул. Почтовая 99 кв. ж\д (поз. 13))	3261,1	сентябрь 2007г.
г. Белгород ул. Почтовая 79 кв. ж\д (поз. 14)	3938,49	сентябрь 2007г.
г. Белгород ул. Почтовая 99 кв. ж\д (поз. 17)	5824,60	сентябрь 2007г.
г. Белгород ул. Сосновая 34 кв. ж\д (дом 12а)	1784,20	ноябрь 2007г.
г. Белгород пр-кт Славы 31 кв. ж\д (д.34)	2616,90	ноябрь 2007г.
г. Белгород ул. Почтовая 90 кв. ж\д (поз. 11)	4686	Декабрь 2007г.
г. Белгород ул. Почтовая 65 кв. ж\д (поз. 16)	3144	Декабрь 2007г.
г. Белгород ул. Почтовая 132 кв. ж\д (поз. 18)	6484	Декабрь 2007г.
г. Белгород ул. имени почетного гражданина города, генерала-полковника, участника ВОВ Шумилова М.С., 53 кв. (поз. 1)	3207,1	Май 2008 г.
г. Белгород ул. имени почетного гражданина города, генерала-полковника, участника ВОВ Шумилова М.С., 45 кв. (поз. 4)	2747,3	Май 2008 г.
г. Белгород пер. Макаренко, 128 кв. (дом 2)	7235,1	Август 2008г.
г. Белгород ул. имени почетного гражданина города, генерала-полковника, участника ВОВ Шумилова М.С., 53 кв. (поз. 2)	3211,5	Сентябрь 2008 г.
г. Белгород ул. имени почетного гражданина города, генерала-полковника, участника ВОВ Шумилова М.С., 69 кв. (поз. 3)	4050,3	Сентябрь 2008 г.
п. Дубовое ул. Зеленая, 197 кв. (поз. 13)	11060,8	Октябрь 2008 г.
г. Белгород, ул. К. Трубецкого, д.26 А	5 100	Декабрь 2008г.
г. Белгород ул. Почтовая 136 кв. ж\д (поз. 19)	8 359,8	Декабрь 2008г.
г. Белгород ул. Почтовая 78 кв. ж\д (поз. 20)	4169,9	Сентябрь 2009г.
г. Белгород ул. Газовиков 123 кв. ж\д (д. 15)	8264,2	Декабрь 2009г.
г. Белгород ул. Молодежная 69 кв. ж\д (д. 2)	>4113,1	Декабрь 2009г.
г. Белгород ул. 60 лет Октября 86 кв. ж\д (д. 12)	6353,2	Декабрь 2009г.
г. Белгород ул. 60 лет Октября 78 кв. ж\д (д. 12 А)	6447,0	Июнь 2010г.
г. Белгород ул. 1-я Центральная 48 кв. ж\д (д. 21)	1742,1	Август 2010г.
г. Белгород ул. 1-я Центральная 50 кв. ж\д (д. 31)	1833,8	Август 2010г.
г. Белгород ул. Макаренко 150 кв. ж\д (д. 34)	8461,1	Август 2010г.
г. Белгород ул. Почтовая 138 кв. ж\д (д. 62Г)	6963,0	Июнь 2011г.
г. Белгород ул. Почтовая 230 кв. ж\д (д. 62В)	11526,4	Сентябрь 2011г.
г. Белгород ул. Макаренко 204 кв. ж\д (д. 42)	9402,6	Октябрь 2011г.

Итого:	291898,6	.
---------------	-----------------	---

1.7. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0090.03-2009-3123080611-С-012 выдано 15 июля 2010 Некоммерческим партнерством «Саморегулируемая организация «Строители Белгородской области».

1.8. По итогам за 9 месяцев 2013 г. получена прибыль в размере 130 491 тыс. руб. Кредиторская задолженность на 30.09.2013 г. – 2 100 276 тыс. руб.

2. Информация о проекте строительства - многоквартирный жилой дом поз. 3 в районе ул. Макаренко (квартал А) в г. Белгород.

2.1. Цель проекта строительства – возведение жилого дома и реализация квартир дольщикам – юридическим и физическим лицам.

Планный срок строительства дома – 2 года.

Имеется положительное заключение Государственной экспертизы проектов и смет Управления Государственной экспертизы Департамента строительства, транспорта и ЖКХ Белгородской области № 31-1-4-1500--11 от 23 декабря 2011г.

2.2. Разрешение на строительство № 31-162-1111-1001-12 от 12 января 2012 года выдано Департаментом строительства и архитектуры администрации города Белгорода.

2.3. Права застройщика на земельный участок с кадастровым номером 31:16:02 16 003:0029 получены на основании договора аренды № 290 от 25 сентября 2008 года, заключенного с МУ «Городская недвижимость». Участок проектируемого многоквартирного жилого дома поз. 3 расположен в восточной части г. Белгорода по ул. Макаренко. Территория свободна от застройки.

Проектом предусмотрены проезжая часть и тротуары, детские игровые комплексы и площадки для отдыха детей и взрослых, спортивные площадки и площадки хозяйственного назначения. Пешеходная часть запроектирована в плитке, проезжая часть – в асфальтобетоне.

Проектом предусматривается размещение гостевых стоянок легкового транспорта на 54 машино-места.

Проектируемый объект граничит:

- с севера в 25 м – 17-ти этажный жилой дом (проектируемый);
- с запада – трасса Белгород-Беловское, гостевые автостоянки на 54 машино-места;
- с востока – в 20-30м – территория школы, совмещенной с детсадом;
- с юга – в 20м – жилой дом поз.4 (строящийся).

2.4. Жилой дом поз. 3 расположен в районе ул. Макаренко (квартал А) в г. Белгороде представляет собой 17-ти этажное здание, состоящее из одной блок-секции. Здание выполнено с подвалом и техническим этажом. В подвале жилого дома расположены тепловой и водомерный узлы.

На 1-м этаже (в вестибюле) предусмотрены следующие помещения: электрощитовая, колясочная, дворницкая, кладовая уборочного инвентаря, служебный санузел, мусорокамера и квартиры. В тамбуре выполнен подъемник для маломобильных групп населения.

Фундаменты – свайные, из забивных свай по серии 1011.1-10 вып. 8 и 1011.1-10 вып. 1 с монолитным железобетонным ростверком.

Наружные цокольные стены – трехслойные несущие. Наружный слой – камни СКЦтп-2ЛК толщиной 120 мм из тяжелого бетона класса М100. Внутренний слой – сборные панели толщиной 200 мм из тяжелого бетона. Утеплитель – пенополистирол ПСБ-С-25 толщиной 120 мм М25 по ГОСТ 15588-86.

Наружные стены выше отм. 0.000: наружный слой – стеновые камни бетонные СКЦп-6 толщиной 120 мм;

внутренний слой – сборные панели толщиной 200 мм из тяжелого бетона, утеплитель – пенополистирол ПСБ-С-25 толщиной 120 мм М25 по ГОСТ 15588-86;
Стены внутренние толщиной 160 и 200 мм – сборные железобетонные панели. Стены шахт лифтов – сборные железобетонные панели. Вентблоки приняты самонесущие сборные.

Плиты лоджий – сборные железобетонные сплошные плиты толщиной 180 и 220 мм.

Перегородки - сборные железобетонные панели толщиной 80 мм.

Перекрытия - сборные железобетонные плиты по серии 0-455-05.

Перемычки – железобетонные.

Лестничные марши – сборные железобетонные Z-образного типа.

Лифтовые узлы с двумя пожаростойкими лифтами, грузоподъемностью 400 и 1000 кг.

Мусоропровод запроектирован по системе мусороудаления и пожаротушения типа СМ (ствол из экологически чистой трубы на основе нержавеющей стали) производитель МНПП «Инвест-КС».

Источником теплоснабжения служит проектируемая котельная. Регулирование – центральное. Теплоноситель – горячая вода с параметрами 95-70 0С.

2.5. Дом состоит 152 квартир, из них 1-но комнатных - 101, 2-х комнатных – 34, 3-х комнатных - 17. Общая площадь квартир с учетом лоджий и балконов составляет 8100,64 м². Все квартиры запроектированы с лоджиями и с высотой этажа - 2,71 м (от пола до потолка), высота помещений подвала - 2,08 м, высота помещений технического этажа – 1,9 м.

Внутренняя отделка квартир: стены в жилых комнатах, кухнях и коридорах - улучшенная штукатурка, грунт-пропитка, шпатлевка гипсовая, обои средней плотности;

в санузлах – грунт-пропитка, шпатлевка фасадная.

Потолки в жилых помещениях и кухне – затирка швов плиточным клеем, грунт-пропитка, проклейка стеклохолстом стыков и плит перекрытия, шпатлевка гипсовая, вододисперсионная окраска.

Потолки в санузлах - затирка швов плиточным клеем, грунт-пропитка, шпатлевка гипсовая, проклейка стеклохолстом, шпатлевка фасадная.

Полы в жилых помещениях и кухне – ламинат, в санузлах – керамическая плитка на плиточном клее.

Оконные блоки и балконные двери – деревянные с двойным остеклением по ГОСТ 11214-2003.

Двери внутренние - деревянные по ГОСТ 6629-88, наружные - металлические.

В проекте предусмотрен поквартирный учет расходов холодной воды и электроэнергии.

2.6. В состав общего имущества входят: 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, автостоянки и другие элементы благоустройства.

2.7. Ввод жилого дома запланирован на II полугодие 2013 г. В состав государственной приемочной комиссии дома входят:

- Первый заместитель Главы Администрации г. Белгорода – Председатель;
- ООО «Управляющая компания ЖБК-1»-заказчик;
- ООО «Строительно – монтажное управление ЖБК-1» - генподрядчик;
- ООО «Проектное управление ЖБК-1» - проектировщик;
- ООО «Жилищное управление ЖБК-1» - эксплуатирующая организация;
- Управление архитектуры и градостроительства администрации г. Белгорода
- ТУ «Роспотребнадзора» по Белгородской области.

- Отдел государственной противопожарной службы г. Белгорода
- МУ «Инспекция по контролю за градостроительной деятельностью на территории города Белгорода»
- ФГУ «Управление Госэнергонадзора по Юго-Западному региону»
- Отдел управления вневедомственной охраны при УВД г. Белгорода
- МУ «Городское зеленое хозяйство»

2.8. Финансирование строительства дома должно производиться с использованием собственных средств заказчика, подрядчиков, поставщиков строительных материалов. 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 307 800 тыс. руб.

2.9. 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.

2.10. 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.

2.11. Система менеджмента качества ООО «Управляющая компания ЖБК-1» соответствует международному стандарту ISO 9001:2008 под аккредитацией United Kingdom Accreditation Service (Великобритания).

2.12. Для строительства указанного объекта недвижимости используются собственные средства застройщика, займы и кредиты. Иных договоров и сделок, на основании которых привлекаются деньги для строительства жилого дома расположенного по адресу: г.Белгород, мкр. Заря, ул.Макаренко, поз.3, - нет.

Изменения от 28.10.2013г.:

Пункт 1.8. изложить в следующей редакции:

1.8. По итогам за 9 месяцев 2013 г. получена прибыль в размере 130 491 тыс. руб. Кредиторская задолженность на 30.09.2013 г. – 2 100 276 тыс. руб.