

**ПРОЕКТНАЯ
ДЕКЛАРАЦИЯ**

Организатор проекта:

**Общество с ограниченной ответственностью
«КапиталДом»**

Цель проекта:

**Строительство объекта: «Жилой дом №11 (стр.) в микрорайоне №51 жилого
района №11 Краснопольской площадки №1 Курчатовского района
г. Челябинска»**

Строительный адрес проекта:

**Микрорайон №51 жилой район №11, Краснопольская площадка №1 в
Курчатовском районе г. Челябинска**

Проектная декларация от 01.07.2014г., размещена: www.chsp74.ru 01 июля 2014 г.

2014 год

1. Информация о Застройщике

1.1.1. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «КапиталДом»
Сокращенное наименование: ООО «КапиталДом»

1.1.2. Юридический адрес:

почтовый индекс: **454135**

субъект Российской Федерации: **Челябинская область**

город: **город Челябинск**

улица (проспект, переулок): **улица Энергетиков**

номер дома (аренда): **дом 25, офис 4**

1.1.3. Фактический адрес:

почтовый индекс: **454135**

субъект Российской Федерации: **Челябинская область**

город: **город Челябинск**

улица (проспект, переулок): **улица Энергетиков**

номер дома (аренда): **дом 25, офис 4**

1.1.4. Режим работы Застройщика:

Рабочий день ООО «КапиталДом» с **9 час. 00 мин.** до **18 час. 00 мин.**;

Обеденный перерыв с **12 час. 30 мин.** до **13 час. 00 мин.**

Выходной день: **суббота, воскресенье**

Время местное.

1.1.5. Фамилии, имена, отчества руководителя и главного бухгалтера:

Директор: Сребрянский Александр Святославович

Главный бухгалтер: Сребрянский Александр Святославович

1.1.6. Банковские реквизиты:

Банк: ЧФ ОАО «СМП Банк» г. Челябинск

Р/счет 40702810204060002148

Кор./счет 30101810000000000988

БИК 047501988

ИНН 7449115948/КПП 744901001

Код по ОКПО 65726742

1.1.7. О государственной регистрации Застройщика

Свидетельство о постановке на налоговый учет:

серия **74 № 005819899** дата выдачи **22 ноября 2013 г.**

Полное наименование регистрирующего органа:

ИФНС по Ленинскому району г. Челябинска

ИНН предприятия: 7449115948

Свидетельство о государственной регистрации:

Государственный регистрационный номер записи: **1137449004956**

Дата внесения записи: **22.11.2013 г.**

Серия свидетельства о государственной регистрации юридического лица в связи с регистрируемым событием: **74**

Номер свидетельства о государственной регистрации юридического лица в связи с регистрируемым событием: **005819899**

Полное наименование регистрирующего органа:

Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Челябинска

1.1.8. Об учредителях (участниках) Застройщика

Сребрянский Александр Святославович – 100 % долей Уставного капитала.

1.1.9. О проектах строительства многоквартирных жилых домов и иных объектах недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение предшествующих трех лет: отсутствуют.

1.2. О виде лицензируемой деятельности, номера лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем лицензию:

Лицензия на данный вид работ не требуется.

1.3. О величине собственных денежных средств, финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности: (на дату опубликования настоящей проектной декларации)

Размер дебиторской задолженности: 0 тыс. руб.

Размер кредиторской задолженности: 0 тыс. руб.

Финансовый результат: 0 тыс. руб.

2. Информация о проекте строительства.

2.1. О цели проекта строительства, об этапах и сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы.

2.1.1. О цели проекта строительства:

Строительство жилого дома № 11 (стр.) в микрорайоне № 51 жилого района № 11, Краснопольской площадки № 1 в Курчатовском районе г. Челябинска продиктовано предоставлением жителям города качественного и благоустроенного жилья.

2.1.2. Об этапах и сроках его реализации:

Строительство жилого дома осуществляется в один этап.

Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 31 декабря 2015 г.

Срок передачи жилых помещений участникам долевого строительства:

- Срок начала передачи Застройщиком объекта долевого строительства Дольщику – не позднее 11 января 2016 года.

- Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Дольщику – не позднее 01 апреля 2016 года.

2.1.3. О результатах государственной экспертизы:

На проектную документацию по объекту: «Жилой дом №11 (стр.) в микрорайоне №51 жилого района №11 Краснопольской площадки №1 Курчатовского района г. Челябинска» получено положительное заключение Областного Государственного Автономного Учреждения «Управления государственной экспертизы проектной документации, проектов документов территориального планирования и инженерных изысканий Челябинской области» (Госэкспертиза Челябинской области).

Положительное заключение Государственной экспертизы № 74-1-4-0639-13 от 10 сентября 2013 г.

2.2. О разрешении на строительство.

Разрешение на строительство объекта недвижимости получено 23 июня 2014 г. за № RU74315000-31-ж-2014, срок действия разрешения до 31 декабря 2015 г., подписано заместителем Главы Администрации города по вопросам градостроительства В.С. Передерий.

2.3. О правах застройщика на земельный участок, о границах и площади земельного участка, об элементах благоустройства.

2.3.1. О правах застройщика на земельный участок:

Право застройщика на земельный участок под строительство жилого дома подтверждается договором аренды земельных участков с правом выкупа от 24.04.2014 г. (дата регистрации ФРС от 15.05.2014 г. за № 74-74-01/223/2014-393).

Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Разрешенное использование: Для строительства многоквартирного жилого дома (стр. №11).

Кадастровый номер участка 74:19:0901002:186. Площадь земельного участка 4 685 кв. м.

Собственник земельного участка: Индивидуальный предприниматель Емельянов Андрей Николаевич.

2.3.2. О границах и площади земельного участка:

Проект многоэтажного жилого дома разработан на основании градостроительного плана земельного участка № RU 74315000-0000000002753, утвержден распоряжением заместителя Главы Администрации города Челябинска по вопросам градостроительства от 24.10.2011 №6544 - г.

Участок строительства 10 - ти этажного (в том числе 9 жилых этажей и технический подвал) дома № 11 (стр.) расположен в микрорайоне № 51 жилого района № 11 Краснопольской площадки № 1 Курчатовского района г. Челябинска, определенного проектом застройки микрорайонов № 51, № 51а, согласованного Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации Челябинска (свидетельство о согласовании от 10.02.2010 г. №72).

Размещение жилых домов выполнено на землях поселений. Градостроительный регламент-жилая зона.

Территория участка, отведенная под застройку жилой группы не благоустроена, свободна от строений.

Инженерной подготовкой застраиваемой территории предусматривается планировка участка с поднятием планировочных отметок земли и организации отвода поверхностных стоков по лоткам проездов на прилегающие проезды с последующим сбросом на ул. Профессора Благих и в дождеприемные колодцы проектируемой ливневой канализации микрорайона.

2.3.3. Об элементах благоустройства:

Проектом в границах земельного отвода, определенного градостроительным планом земельного участка, выполнено размещение 10 - ти этажного (в т.ч. 9 жилых этажей и технический подвал) жилого дома, состоящего из двух секций, с проездами, дворовыми площадками, гостевыми автостоянками.

Въезд на участок застройки предусмотрен с ул. Лобырина (улица в жилой застройке).

Благоустройство застраиваемой территории осуществляется обустройством дворовых площадок с установкой малых архитектурных форм, размещением спортивных площадок, устройством проездов, тротуаров, размещением гостевых автостоянок с обеспечением проезда маломобильных групп населения.

Покрытие проездов, тротуаров, автостоянок принято из асфальтобетона, дворовых площадок-песчаное.

Основные показатели генплана

Площадь застройки – 830,5 кв. м;

Площадь покрытий – 3 795,0 кв. м;

Площадь озеленения – 1 542,0 кв. м;

Площадь всего участка в границах благоустройства – 6 168,0 кв. м.

2.4. О местоположении строящегося жилого дома, его описание в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство.

Участок, застройки расположен на территории микрорайона № 51, жилого района № 11, Краснопольской площадки № 1, в Курчатовском районе г. Челябинска, ограниченной с северо – востока - ул. Профессора Благих, с северо-запада - ул. Генерала Мартынова, с юго - востока – ул. Лобырина, с юга - запада - продолжение ул. Маршала Чуйкова. Главный фасад жилого дома ориентирован на запад, дворовой фасад, равнозначный главному – на восток.

Участок застройки не благоустроен, свободен от застройки, проездов, дворовых территорий, зеленых насаждений и инженерных сетей.

2.5. О количестве в составе строящегося жилого дома самостоятельных частей (квартир), передаваемых участниками долевого строительства Застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, а также об описании технических характеристик дома и самостоятельных частей (квартир)

Архитектурно-строительные решения:

Проектом разработан 10-ти этажный (в том числе 9 жилых этажей и технический подвал) жилой дом, кирпичный.

Проектом выполнена привязка повторно примененного проекта, разработанного для жилого дома № 10 (стр.) ООО «Арх-Стройпроект» (шифр 2013-10) в жилом районе №11, Краснопольской площадке №1, в Курчатовском районе г. Челябинска.

2.5.1. Основные технические характеристики квартир в доме

Количество однокомнатных - 162 шт.

Количество комнат в квартире	Количество квартир, шт.	Площадь каждой (без учета лоджий)	Площадь каждой (с учетом лоджий с k=0,5)
однокомнатные	1	26,36	26,36
	8	40,49	42,11
	10	40,49	43,50
	12	42,64	44,26
	6	42,64	48,26
	18	42,66	44,28
	35	34,34	36,09
	18	25,85	27,80
	30	25,85	27,67
	12	25,85	28,08
	6	25,85	28,05
	6	25,85	28,28
Итого:	162	5353,68	5684,55

Общей площадью квартир (включая приведенную площадь балконов, лоджий, террас) - **5 684,55** кв.м.

Организация строительства:

Строительство жилого дома предусматривается подрядным способом с поставкой строительных материалов и конструкций с предприятий стройиндустрии г. Челябинска. Строительство будет осуществляться в один этап.

Объемно-планировочные показатели проекта:

Наименование квартир		Площадь, кв.м					Объем, куб.м	
	Всего	Жилая	Общая (без учета лоджий)	Летние помеш. (ск=0,5)	Общая, включая приведенную площадь	Застроек и	Подземн.	Общий
Однокомнатные	162	2 742,28	5 353,68	330,87	5 684,55	830,5	2 640,60	26 246,70

Продолжительность строительства - 19 месяцев.

Конструктивные решения:

Строительно-конструктивный тип – индивидуальный кирпичный дом.

Фундаменты – свайные, из свай сечением 300х300 мм по серии 1.011.1-10 вып. 1 длиной 11,0 м и 6,0 м с монолитным ростверком из бетона В20, переменного сечения по ширине, высотой 600 мм.

Стены техподполья приняты из бетонных блоков толщиной 600 мм по ГОСТ 13579 – 78.

Наружные стены – из модульного известково – зольного кирпича толщиной 510 мм с армированием, с наружным утеплением минераловатными плитами «Техно – фас» со штукатуркой по сетке системой «Ceresit», с последующей окраской в соответствии с цветовым решением фасадов.

Внутренние стены.

Несущие продольные толщиной 510 мм с 1 по 9 этажи с армированием.

Межквартирные перегородки – из ячеистых блоков толщиной 200 мм

Поперечные стены с вентканалами – из полнотелого глиняного кирпича.

Перегородки межкомнатные - из плит ГВЛ по оцинкованному металлическому каркасу 125 мм.

Стены санузлов и ванных комнат – из полнотелого кирпича.

Шахты лифтов, лестничные марши, площадки – сборные железобетонные конструкции.

Крыша, кровля – совмещенная, рулонная, бесчердачная с внутренним водостоком.

Перекрытия – железобетонные плиты многпустотные марки ПК по серии 1.141-1.

Отделка помещений жилого дома:

- техническое помещение, насосная, электрощитовая, ИТП, машинное помещение лифтов – потолок, стены и перегородки – штукатурка, шпаклевка, водоэмульсионная покраска;

- жилые комнаты, коридоры и кухни: потолок – водоэмульсионная покраска, стены и перегородки – штукатурка, оклейка обоями, полы в квартирах – линолеум.

-сантехнические узлы в квартирах: потолки – водоэмульсионная покраска, стены – водоэмульсионная покраска, пол – керамическая плитка;

- входные тамбуры, тамбуры лестничных клеток и лифтовые холлы: потолки – водоэмульсионная покраска, стены и перегородки – водоэмульсионная покраска.

Окна и балконные двери из профилей ПВХ с двухкамерным стеклопакетом.

Остекление лоджий – конструкции с алюминиевым каркасом.

Инженерное обеспечение:

Жилой дом имеет инженерное обеспечение от существующих сетей согласно выданным техническим условиям.

Водоснабжение предусматривается от водопроводной кольцевой сети Ø 200 мм, расположенной внутри квартала.

Канализование решено в ранее запроектируемую внутриплощадочную сеть бытовой и дождевой канализации по ул. Лабырина.

Теплоснабжение – от существующей тепломагистрали диаметром 400 мм; точка подключения ранее запроектированная камера.

Электроснабжение дома $P_p = 238,96$ кВт предусматривается от РУ -0,4кВ, от проектируемой ТП.

Телефонизация, радиофикация предусмотрена от ранее запроектированных сетей.

Диспетчеризация лифтов – от диспетчерского пункта в доме № 9 по ул. Лобырина с подключением на существующую систему диспетчеризации «Обь».

Противопожарные мероприятия:

10 - ти этажный (в том числе 9 жилых этажей и технический подвал) жилой дом №11 (стр.) состоит из двух секций, представленных одним пожарным отсеком – II - ой степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности – С0, класс функциональной пожарной опасности – Ф 1.3. Эвакуация людей предусмотрена: из жилой части – по лестничной клетке, из которой выполнен выход непосредственно наружу.

Наружное пожаротушение предусмотрено от 2 – х пожарных гидрантов, установленных на кольцевой сети с расходом воды 20 л/с.

Для внутриквартирного пожаротушения предусмотрена устройства типа «Роса». В жилых помещениях устанавливаются автономные оптико-электронные дымовые пожарные извещатели.

Мероприятия по энергосбережению:

Энергосбережение достигается за счет применения утепленных ограждающих конструкций в соответствии с требованием СНиП23-02-2003, в ИТП – автоматическое регулирование подачи теплоносителя в систему отопления в зависимости от температуры наружного воздуха; автоматическое регулирование подачи теплового потока в теплообменник ГВС по температуре нагретой воды; установка приборов контроля и учета потребляемой тепловой энергии.

Охрана окружающей среды:

Участок под строительство жилого дома расположен за пределами территории промышленно-коммунальных, санитарно - защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов, 1 - пояса зоны санитарной охраны источников и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения.

2.6. О функциональном назначении нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества:

Нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, в жилом доме нет.

2.7. О составе общего имущества в жилом доме, 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:

К общему имуществу, которое будет находиться в долевой собственности, участников долевого строительства относятся:

- земельный участок под объектом строительства;
- подвальная часть здания с предусмотренной в ней разводкой инженерных сетей;
- холодный чердак и крыша;
- лестничные клетки с тамбурами входов, крыльцами.

2.8. О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома № 11 (стр.) в микрорайоне № 51 жилого района № 11, Краснопольской площадки № 1 в Курчатовском районе г. Челябинска, перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют при вводе в эксплуатацию указанного многоквартирного дома:

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоэтажного жилого дома - **31 декабря 2015 г.**

Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:

- 1) Администрация города Челябинска;
- 2) Управление Государственного строительного надзора Челябинской области;

2.9. О возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию Застройщиком таких рисков.

Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства носят общераспространенный характер, присущий всем видам предпринимательской деятельности:

- обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор, в том числе: военные действия; экономический кризис, включая резкое изменение курса валют, рост инфляции; гражданские волнения; техногенные катастрофы; эпидемии, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия), а также убытки, возникшие в результате гибели или повреждения объекта недвижимости;

- общеэкономические риски, связанные с ухудшением общей экономической ситуации (девальвация национальной валюты, резкое увеличение цен на сырье, стройматериалы, изделия, конструкции, энергоресурсы, перевозки, подрядные (субподрядные) работы, повышение МРОТ, ужесточение налогообложения, в т.ч. увеличение налогов);

- производственные риски;

- принятие нормативных актов, негативно влияющих на продолжение строительства;

- нарушение обязательств по перечислению денежных средств Застройщику Участниками долевого строительства;

- массовый необоснованный отказ Участников долевого строительства от исполнения договора об участии в долевом строительстве;

- увеличение продолжительности строительства в связи с отсутствием финансирования (в том числе со стороны участников долевого строительства);

- иные предпринимательские риски.

В соответствии с гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Законом РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации», Застройщиком застрахован риск гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве в ООО «Страховая Инвестиционная Компания», ООО «Страховая Компания «Коместра».

2.10. О способах обеспечения исполнения обязательств по договору.

Исполнение обязательств застройщика обеспечивается по всем договорам, заключенными для строительства многоэтажного жилого дома № 11 (стр.) в микрорайоне № 51 жилого района № 11, Краснопольской площадки № 1 в Курчатовском районе г. Челябинска путем залога в порядке, предусмотренном статьями 13, 15 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.11. О планируемой стоимости строительства многоэтажного жилого дома № 11 (стр.) в микрорайоне № 51 жилого района № 11 Краснопольской площадки № 1 в Курчатовском районе г. Челябинска.

Планируемая стоимость многоэтажного жилого дома составляет 225 845 000 руб. (двести двадцать пять миллионов восемьсот сорок пять тысяч) рублей в текущих ценах (июнь 2014 г.)

2.12. О перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы.

№ п/п	Виды работ	Наименование исполнителей
1.	Проектные работы и авторский надзор	ООО «Арх-стройпроект»
2.	Земляные работы	ООО «Стройкомплект»
3.	Свайное поле	ООО СК «Тяжстрой»
4.	Общестроительные работы (фундаменты и стены подвала)	ООО «Стройкомплект» ООО «ДомСтрой» ООО «Капитал Групп»
5.	Общестроительные работы по монтажу коробки	ООО «Стройкомплект» ООО «ДомСтрой» ООО «Капитал Групп»
6.	Изготовление и установка пластиковых конструкций с заполнением балконных и оконных проемов, подоконников, откосов	ООО «Стройкомплект»
7.	Утепление чердачных перекрытий	ООО «Стройкомплект»
8.	Установка лифтов	ООО «Айсберг»
9.	Изготовление и монтаж индивидуального теплового пункта, узла учета воды, насосной установки	ООО «Стройкомплект»
10.	Сантехнические и теплоизоляционные работы	ООО «Стройкомплект»
11.	Работы по монтажу внутренних систем водоснабжения, канализации, отопления	ООО «Стройкомплект»
12.	Работы по монтажу внешних сетей водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения	ООО СК «Авангард»
13.	Домофонная связь	ООО «Стройкомплект»

14.	Отделочные работы	ООО «Стройкомплект»
15.	Благоустройство, озеленение, малые формы	ООО «Стройкомплект»
16.	Отделка фасадов	ООО «СМ Групп»
17.	Всеволоновое телевидение	ООО «Стройкомплект»
18.	Электромонтажные и пусконаладочные работы	ООО «Энергоарсенал»

2.13. Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома.

Денежные средства привлекаются только на основании договоров долевого участия.

Директор «КапиталДом»



А.С. Сребрянский