

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

«Многоквартирный жилой дом (со встроенно-пристроенными помещениями). Парковочный комплекс. В квартале, ограниченном улицами Кузнецовский затон, Пугачева, рекой Уфа в Кировском районе ГО город Уфа». Первый этап. Многоквартирный жилой дом (со встроенно-пристроенными помещениями)».

г. Уфа, Республика Башкортостан

«6» ноября 2014 года

(в редакции от 19.11.2015)

1. Фирменное наименование застройщика, местонахождение, режим работы

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Герал».

Сокращенное наименование: ООО «Герал».

Местонахождение: юридический адрес: 450103, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Кузнецовский затон, дом 20; почтовый адрес: 450008, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, д. 70, офис 620.

Режим работы: с понедельника по пятницу с 9.00 до 18.00 часов, обед 13.00 - 14.00, суббота, воскресенье — выходные дни.

2. Сведения о государственной регистрации застройщика

ООО «Герал» зарегистрировано в качестве юридического лица 04.06.2013 г. (свидетельство о государственной регистрации серия 02 N°007132505) с присвоением ОГРН 1130280034906, поставлен на налоговой учет с присвоением ИНН 0274177391, КПП 027401001.

3. Учредители (участники) застройщика, процент долей, которым обладает каждый учредитель (участник) в органе управления юридического лица

Бадикова Татьяна Геннадьевна, 100%

4. Сведения о проектах строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение последних трех лет с указанием места нахождения и сроков ввода в эксплуатацию

ООО «Герал» не принимал участие в проектах строительства многоквартирных домов.

5. О виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

ООО «Герал» не осуществляет лицензируемые виды деятельности.

6. Финансовый результат текущего года, кредиторская и дебиторская задолженность

Финансовый результат текущего года: - 12 418 533 рублей;
Дебиторская задолженность: 159 176 666 рублей;
Кредиторская задолженность: 562 627 611 рублей.

7. Цель проекта строительства, этапы и сроки реализации, результаты экспертизы проектной документации

Цель проекта строительства – успешное возведение, ввод в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией, разработанной проектной организацией ООО ГК «Георекон» и передача согласно условий заключенных договоров участия в долевом строительстве участникам долевого строительства квартир в объекте: «Многоквартирный жилой дом (со встроенно-пристроенными помещениями). Парковочный комплекс. В квартале, ограниченном улицами Кузнецовский затон, Пугачева, рекой Уфа в Кировском районе ГО город Уфа». Первый этап. Многоквартирный жилой дом (со встроенно-пристроенными помещениями). Начало строительства – 28.10.2014г.

Проектной документацией предусматривается посекционный ввод объекта в эксплуатацию – секции «А», «Б» – до 30.06.2017 года, секции «В», «Г» — до 31.12.2017 г. ООО «Уфимская негосударственная экспертиза» проведена экспертиза проектной документации (положительное экспертное заключение №2-1-1-0061-14 от 09.10.2014 г., № 6-1-1-0040-15 от 31.03.2015 г.), согласно выводам (результатам) которой проектная документация соответствует требованиям действующих в РФ нормативных документов.

8. Разрешение на строительство

Разрешение на строительство № RU0330800-631-Ж от 28 октября 2014 года (с изменениями от 14.04.2015 года), выдано отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

9. Документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок, сведения об элементах благоустройства

Земельный участок с кадастровым номером 02:55:01108:70, площадью земельного участка 22730 кв.м., принадлежит ООО «Герал» на праве собственности на основании договора №6/н от 26.02.2014 г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 04АЕ № 006488 от 04.03.2014г. Категория земель – земли населенных пунктов.

Земельный участок с кадастровым номером 02:55:01108:18, площадью земельного участка 3466 кв.м., принадлежит ООО «Герал» на праве собственности на основании договора №6/н от 26.02.2014 г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 04АЕ № 006486 от 04.03.2014г. Категория земель – земли населенных пунктов.

Дворовая территория проектируемого жилого дома включает в себя набор всех необходимых площадок для отдыха и досуга жителей, гостевых автостоянок, автостоянок временного хранения автомобилей, хозяйственных площадок и площадок для сбора мусора. Благоустройство территории осуществляется в соответствии с действующими нормами правилами. Проезды, тротуары, детские игровые площадки, площадки отдыха, спортивные, хозяйственные площадки запроектированы в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*) Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, нормативами градостроительного проектирования городского округа город Уфа РБ, введенным в действие 23.12.2009г. №22/6.

В местах пересечения внутриквартальных проездов и пешеходных дорожек с тротуарами, подходами к площадкам и проезжей частью улиц бортовые камни заглубляются с устройством плавных примыканий для обеспечения проезда детских колясок, санок, а также въезда транспортных средств. Для маломобильных групп населения проектом предусматривается возможность доступа во встроенно-пристроенные помещения по тротуарам вдоль проездов.

На территории двора жилых домов запроектированы все необходимые по нормам площадки хозяйственного назначения, физкультурные площадки, площадки для игр детей и отдыха взрослых, кратковременные стоянки для автомобильного транспорта, стоянки для маломобильных групп населения. Все проезды, ведущие к подъездам жилого дома, имеют ширину 6,0 метров для возможности кратковременной парковки автомобилей. Все площадки оснащены необходимыми малыми архитектурными формами. Проезды, тротуары, бельевые и хозяйственные площадки выполнены с асфальтобетонным покрытием, детские площадки с покрытием «газон», физкультурные площадки из спецсмеси. Физкультурные и детские площадки огорожены по периметру декоративным ограждением.

10. Местоположение и описание многоквартирного дома

Участок строительства расположен в квартале, ограниченном улицами Кузнецовский затон, Пугачева, рекой Уфа в Кировском районе ГО город Уфа.

Проектируемое здание представляет собой монолитный 4-х секционный жилой дом со встроенно-пристроенными предприятиями общественного назначения, переменной этажности (16-25 этажей) в жилом квартале, ограниченном улицами Кузнецовский затон, Пугачева, рекой Уфа в Кировском районе ГО город Уфа.

Здание запроектировано согласно требованиям СП 54.13330.2011 (актуализированная редакция) СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», ФЗ РФ от 22.07.2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Конструкция здания – каркасно-монолитная.

Высота этажа типовой части – 3,0 м, 1-го этажа секции А - 4,65 м, секции Б,В,Г - 3,9м, 2-го этажа секции А,Б,В,Г — 3,3 м.

Наружные стены и межквартирные перегородки выполнены из керамического кирпича. Утепление стен и наружная отделка фасадов выполнена с использованием навесной фасадной системы. Стеновая панель из керамогранита. Утеплитель — минеральные плиты. Для остекления лоджий применяются витражи из ПВХ и алюминиевого профиля. На лоджиях устанавливаются металлические ограждения с поручнями не менее 1,2 м от пола лоджии. Конструкции оконных блоков, балконных дверей выполнены из ПВХ профилей, с двухкамерными стеклопакетами ГОСТ 30674-99.

Кровля плоская без чердака с внутренним водостоком.

Крыльца, пандусы, лестницы облицованы тротуарной и керамогранитной плиткой с противоскользящей поверхностью. Металлические ограждения, решетки, декоративные элементы окрашены в заводских условиях фасадной краской.

В секции «А» жилого дома предусмотрено 3 скоростных высококомфортных лифта, в секциях Б,В,Г предусмотрено по 2 скоростных высококомфортных лифта, один лифт с возможностью перевозки пожарных подразделений (в соответствии с ГОСТ Р 53296-2009), обеспечивающий возможность транспортирования человека на носилках. Согласно требованиям п.3.10 СанПиН 2.1.2.2645-10, СП 59.13330.2012, для использования инвалидами-колясочниками и в соответствии с п. 8 раздела II Технического регламента о безопасности лифтов для обеспечения безопасности лифта, предназначенного в том числе для инвалидов и других маломобильных групп населения, выполняются специальные требования.

Мусороудаление запроектировано в соответствии с требованиями СП-31-108-2002. Мусоропровод расположен в изолированном узле. На 1 этажах предусмотрена камера мусороудаления. Загрузочный клапан предусмотрен на каждом этаже. Система прочистки ствола предусмотрена на верхних этажах. Вентиляция осуществляется через ствол мусоропровода. Вентиляционный узел располагается над стволом мусоропровода.

Стены и перегородки, отделяющие квартиры от помещений квартир, лестничных клеток, коридоров, лифтовых холлов, магазина принимаются кирпичными, толщиной 250мм оштукатуренными с двух сторон.

Перегородки между комнатами, между кухней и комнатой в одной квартире приняты пазогребневые плиты толщиной 100мм.

Двери электрощитовых, мусорокамер, машинных отделений лифтов, узлов управления, насосной, выходов из подвалов и на кровлю, запроектировано выполнить сертифицированными с пределом огнестойкости не менее EI 30.

Двери в лестнично-лифтовые узлы запроектировано выполнить противопожарными 1-го типа с пределом огнестойкости не менее EI 60.

Двери шахт лифтов запроектировано выполнить с пределом огнестойкости не менее EI 60.

Отделка мест общего пользования - коридоры, лестнично-лифтовой узел – штукатурка, водоэмульсионная покраска, потолки – клеевая окраска.

Освещенность на лестничных площадках, ступенях лестниц, в лифтовых холлах, поэтажных коридорах, вестибюлях, подвалах и чердаках предусмотрена не ниже 20 лк на полу. Над каждым основным входом в жилой дом устанавливаются светильники, обеспечивающие на площадке входа освещенность не менее 6 лк, для горизонтальной поверхности и не менее 10 лк., для вертикальной поверхности на высоте 2,0 м от пола. Также предусматривается освещение пешеходной дорожки у входа в здание.

Вход в подъезд секций расположен со стороны дворовой территории. При входном вестибюле размещаются лестнично-лифтовой холл, помещение кладовой уборочно-го инвентаря, комната консьержа.

На первых двух этажах здания имеется встроенные помещения (торговые помещения, офисы), входы ориентированы на юго-запад, высота нежилых помещений от пола до потолка: на первом этаже – от 3,6 м – до 5,50 м, на втором этаже 3 м., витражи пластиковые (ПВХ) и алюминиевые.

11. Количество квартир в многоквартирном доме, описание технических характеристик квартир.

Наименование параметра	ед.изм	Секция А	Секция Б	Секция В	Секция Г
Этажность (всего)	эт.	25	19	19	16
Количество жилых этажей		23	19	19	16
Количество квартир (всего),	шт.	275	218	238	183
Строительный объем (всего)	м ³	60884,2	37533,2	38222,1	32761,1
Жилая площадь квартир	м ²	5787,8	4009,5	3788,7	3239,1
Общая площадь квартир	м ²	10758,7	7849,5	7918,7	6805,3

Внутренняя отделка квартир включает в себя следующее:
 Установка входных дверей в квартиры — металлические противопожарные с порошковой окраской;
 Установка межкомнатных дверей в квартирах — не устанавливается;
 Установка окон, подоконников в жилых помещениях и во встроенно-пристроенных помещениях — устанавливается из ПВХ;
 Заделка отверстий (в местах прохода стояков инженерных систем) – выполняется, устройство цементной стяжки — выполняется;
 Штукатурка стен и перегородок в местах прохода трубопроводов, стояков и установки отопительных приборов (радиаторов) – выполняется;
 Затирка штраб и проемов (после выполнения электропроводки и монтажа электрощитков) – выполняется;
 Штукатурка стен и перегородок жилой части – выполняется;
 Затирка штраб и проемов (после выполнения электропроводки и монтажа электрощитков) – выполняется;
 Шпаклевка стен, перегородок и откосов — не выполняется;
 Срубка швов (от опалубки) плит перекрытия – выполняется;
 Монтаж системы отопления жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями в полном объеме, согласно проекта — выполняется;
 Разводка трубопроводов ГВС и ХВС – выполняется;
 Установка приборов учета (водомеров) – выполняется;
 Установка сантехприборов (смесители, раковины, унитазы, ванны) — не выполняется;
 Разводка проводов от распределительных щитков (шкафов) до конечных приборов – выполняется;
 Установка розеток/выключателей — не выполняется;
 Установка приборов учета (электросчетчиков) — выполняется поквартирное. Условиями договоров участия в долевом строительстве могут быть предусмотрены иные варианты внутренней отделки квартир.

12. Технические характеристики и функциональное назначение нежилых помещений в доме, не входящих в состав общего имущества

Наименование параметра	ед.изм	Секция А	Секция Б	Секция В	Секция Г
Количество офисов	шт.	2	2	2	2
Количество торговых помещений	шт.	2	-	-	-
Строительный объем	куб.м.	4415,1	1446,4	632,2	1069,1
Общая площадь, всего	кв.м.	899,1	281,8	167,2	236,7

Внутренняя отделка нежилых помещений включает в себя следующее:
 Установка входных дверей в квартиры — металлические противопожарные с порошковой окраской;
 Установка межкомнатных дверей — не устанавливается;
 Установка окон — устанавливается из ПВХ;
 Заделка отверстий (в местах прохода стояков инженерных систем) — выполняется, устройство цементной стяжки — выполняется;
 Штукатурка стен и перегородок в местах прохода трубопроводов, стояков и установки отопительных приборов (радиаторов) – выполняется;
 Затирка штраб и проемов (после выполнения электропроводки и монтажа электрощитков) — выполняется;
 Штукатурка стен и перегородок – выполняется;
 Затирка штраб и проемов (после выполнения электропроводки и монтажа электрощитков) — выполняется;

Шпаклевка стен, перегородок и откосов — не выполняется;
Срубка швов (от опалубки) плит перекрытия — выполняется;
Монтаж системы отопления жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями в полном объеме, согласно проекта — выполняется;
Разводка трубопроводов ГВС и ХВС – выполняется;
Установка приборов учета (водомеров) – выполняется;
Установка сантехприборов (смесители, раковины, унитазы, ванны) — не выполняется;
Разводка проводов от распределительных щитков (шкафов) до оконечных приборов – выполняется;
Установка розеток/выключателей — не выполняется;
Установка приборов учета (электросчетчиков) — выполняется по помещениям.
Условиями договоров участия в долевом строительстве могут быть предусмотрены иные варианты внутренней отделки нежилых помещений.

13. Состав общего имущества в доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства

В соответствии с проектной документацией в состав общедомового имущества войдут места общего пользования, подъезды с посадочными в лифт площадками и лестничные клетки, чердак и технические помещения, предназначенные для размещения оборудования и коммуникаций инженерного обеспечения квартир, кровля, малые архитектурные формы и элементы благоустройства.

14. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию и орган, уполномоченный на выдачу разрешения на ввод дома в эксплуатацию

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию: Секции «А», «Б» – до 30.06.2017 года.
Секции «В», «Г» - до 31.12.2017 года.
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

15. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков

Финансовые и прочие риски сведены к минимуму, вследствие выполнения застройщиком требований законодательства о долевом строительстве, в том числе требований о способах обеспечения выполнения застройщиком обязательств по договору участия в долевом строительстве. Иных, кроме страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору, на основании договора страхования (полиса), мер по добровольному страхованию застройщиком рисков при осуществлении проекта строительства не предусмотрено.

16. Планируемая стоимость строительства многоквартирного дома

Планируемая стоимость строительства объекта в сумме составляет 294 869 700 руб. в ценах 2007г., в том числе НДС 18% в размере 53 076 546 руб.

17. Перечень организаций, осуществляющих основные строительные работы

Генеральный подрядчик строительства — ООО «Башнафаттранс».

18. Способ обеспечения исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве

Исполнение обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с требованиями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» обеспечивается:

- залогом земельного участка, на котором осуществляется строительство жилого дома и залогом строящегося многоквартирного жилого дома.
- страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору, на основании договора страхования, в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона №214-ФЗ РФ от 29.12.2004 г.

Застройщиком, в целях страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства заключены следующие договора:

1) Генеральный договор о способе и условиях обеспечения исполнения обязательств застройщика за не исполнение и ненадлежащие исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве ЗГО № 021501000 от 11.08.2015 года. Страховщик: Акционерное общество «Международная страховая компания профсоюзов» «МЕСКО», ИНН 7736056157, ОГРН 1027739149690, место нахождения: 119334, г. Москва, 5-й Донской проезд, д. 21Б, стр. 10.

2) Соглашение о намерениях № 001012-043-ОЗ на заключение договоров страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащие исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 17.11.2014 года. Страховщик: Общество с ограниченной ответственностью «Страховая Инвестиционная Компания», ИНН 5401180222, ОГРН 1025400510123, место нахождения: 644043, г. Омск, ул. Фрунзе, д. 1, корп. 4, офис 609.

3) Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-9024/2015 от «16» ноября 2015 года - секции «А», «Б». Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-9138/2015 от «16» ноября 2015 года - секции «В», «Г». Страховщик: Общество с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания», ИНН 1832008660, ОГРН 1021801434643, место нахождения: 109457, г. Москва, ул. Окская, д.13, оф. 4501. Объект долевого строительства в отношении которого заключаются договора страхования: «Многоквартирный жилой дом (со встроенно-пристроенными помещениями). Парковочный комплекс. В квартале, ограниченном улицами Кузнецовский затон, Пугачева, рекой Уфа в Кировском районе ГО город Уфа». Первый этап. Многоквартирный жилой дом (со встроенно-пристроенными помещениями).

Иных договором и сделок, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства, за исключением договоров участия в долевом строительстве, не заключено и не планируется к заключению».

19. Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства