

УТВЕРЖДАЮ:

Директор ООО «ВИБС-Инвест»

В.А. Поспелов

« 26 » декабря 2016 г.



ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

По строительству «Здания жилые многоквартирные,
г. Северодвинск, в районе пр. Победы, д. 16 (квартал 155).
Многokвартирный дом со встроенными помещениями».

1. Информация о застройщике

1.1. Наименование застройщика: Общество с ограниченной ответственностью «ВИБС-Инвест».

1.2. Местонахождение застройщика:

Юридический адрес: Архангельская область, город Северодвинск, проспект Морской, дом 53, офис 3-Н.

Фактический (почтовый) адрес: Архангельская область, город Северодвинск, проспект Морской, дом 53, офис 8-Н.

Режим работы застройщика: ежедневно, кроме субботы и воскресенья, с 08:30 до 17:30 с перерывом на обед с 12:30 до 13:30.

Контактная информация:

тел (факс): 8 (8184) 50-35-45

сайт: www.severgrad29.ru

e-mail: severgrad.office@yandex.ru

Директор ООО «ВИБС-Инвест» - Гражданин РФ Поспелов Виталий Александрович.

Коммерческое обозначение застройщика: Группа компаний «Северград».

1.3. Государственная регистрация застройщика: зарегистрировано 01 апреля 2008 года Инспекцией Федеральной налоговой службы России по городу Северодвинску Архангельской области за Основным государственным регистрационным номером 1082902000807 (свидетельство о государственной регистрации: серия 29 номер 001721212).

1.4. Учредители (участники) застройщика, обладающие пятью и более процентов голосов в органе управления застройщика:

Гражданин РФ Поспелов Виталий Александрович – 10 % (десять процентов) голосов на Общем собрании участников ООО «ВИБС-Инвест».

Гражданин РФ Скорягин Олег Иванович – 90 % (девяносто процентов) голосов на Общем собрании участников ООО «ВИБС-Инвест».

1.5. Проекты строительства объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:

Застройщик осуществил строительство трех блокированных многоквартирных домов со встроенными помещениями малого бизнеса, в 3 (три) очереди, по адресу: Архангельская область, город Северодвинск, квартал 152, на земельном участке с кадастровым номером 29:28:104152:37.

1 (первая) очередь: срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – декабрь 2011 года; фактический срок ввода в эксплуатацию – 30 декабря 2011 года получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

2 (вторая) очередь: срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – май 2014 года; фактический срок ввода в эксплуатацию – 11 июня 2014 года получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

3 (третья) очередь: срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – декабрь 2015 года; фактический срок ввода в эксплуатацию – 30 декабря 2015 года получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

1.6. Вид лицензируемой деятельности, номер лицензии, срок её действия, орган, выдавший лицензию:

Застройщик лицензий на осуществление лицензируемых видов деятельности не имеет.

1.7. Финансовый результат текущего года, размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:

прибыль (финансовый результат) текущего года – 10 296 000,00 руб.;

размер кредиторской задолженности – 94 634 000,00 руб.;

размер дебиторской задолженности – 28 530 000,00 руб.

2. Информация о проекте строительства

2.1. Цель проекта строительства:

Строительство объекта капитального строительства «Здания жилые многоквартирные. г. Северодвинск, в районе пр. Победы, д. 16 (квартал 155). Многоквартирный дом со встроенными помещениями» по адресу: Архангельская область, город Северодвинск, градостроительный квартал 155, проспект Победы.

2.2. Информация об этапах строительства:

Строительство объекта осуществляется в два этапа:

I этап строительства – секция 1 и 2 многоквартирного дома;

II этап строительства – секция 3 многоквартирного дома

2.3. Информация о сроках реализации проекта:

Начало строительства: IV квартал 2016 года.

Окончание строительства (получение разрешения на ввод в эксплуатацию): IV квартал 2018 года.

2.4. Информация о результатах государственной экспертизы проектной документации:

Положительное заключение негосударственной экспертизы № 29-2-1-2-0007-16, утверждённое 14 декабря 2016 года ГАУ АО «Управление государственной экспертизы».

2.5. Информация о разрешении на строительство:

Разрешение на строительство № 29-1032901000703-692-2016 от 15 декабря 2016 года, выданное Администрацией муниципального образования «Северодвинск».

2.6. Информация о праве застройщика на земельный участок:

Участок находится в собственности Муниципального образования «Северодвинск» и во временном владении и пользовании застройщика по договору аренды от 14 апреля 2014 года № 12 096 001, зарегистрированному 28 апреля 2014 г. в ЕГРП за номером 29-29-06/018/2014-008.

2.7. Информация о земельном участке:

категория земель – земли населенных пунктов;

кадастровый номер – 29:28:104155:39;

площадь – 19 785 кв.м.;

местоположение – в 260.0 метрах по направлению на запад от ориентира – 5-ти этажного жилого дома, расположенного за пределами участка по адресу: Архангельская область, город Северодвинск, проспект Победы, дом 16.

2.8. Информация об элементах благоустройства:

Проектом строительства на придомовой территории предусмотрено благоустройство земельного участка, в том числе:

- в асфальтобетонном исполнении предусмотрены автомобильные подъезды, тротуары, парковочные стоянки для автотранспорта;
- устройство детской игровой площадки, хозяйственной площадки, площадки для отдыха, огражденной площадки для мусороконтейнеров;
- устройство спортивной площадки;
- озеленение придомовой территории: посев газонов и посадка древесно-кустарниковой растительности.

2.9. Информация о местоположении строящегося объекта капитального строительства:

Строящийся многоквартирный дом располагается по адресу: Архангельская область, город Северодвинск, квартал 155, на земельном участке с кадастровым номером 29:28:104155:39, расположенном примерно в 260,0 метрах по направлению на запад от ориентира – 5-ти этажного жилого дома, расположенного за пределами участка по адресу: Архангельская область, город Северодвинск, проспект Победы, дом 16.

2.10. Описание строящегося объекта капитального строительства:

Жилой дом проектируется кирпичный, Г-образной формы, 10-ти этажный, включая технический этаж с встроенными помещениями на первом этаже с отдельными входами, с цокольным и техническим этажами. Состоит из трёх секций (подъездов), каждая из которых имеет отдельный вход со стороны двора. Каждая секция оборудована колясочной.

В цокольном этаже имеются помещения: тепловые пункты, повысительные водопроводные насосные станции, кладовые для жильцов.

Фундаменты – свайные с железобетонным ростверком.

Наружные стены – из камня керамического, толщиной 770 мм с наружной версткой из лицевого керамического пустотелого одинарного кирпича.

Внутренние стены, не являющиеся несущими (межквартирные и межкомнатные перегородки) – керамический кирпич или газобетонные блоки;

Межэтажные перекрытия и входные группы – железобетонные плиты и лестничные марши;

Оконные и балконные заполнения – блоки из ПВХ профиля с двухкамерным стекловым

заполнением;

Вентиляция – приточно-вытяжная. Удаление воздуха предусмотрено из кухонь и санузлов через вентиляционные каналы на кровлю. Приток осуществляется через окна (приточные клапаны) с учётом нагрева за счёт системы отопления;

Система отопления – поквартирная с установкой теплосчётчиков на каждую квартиру. Теплоснабжение дома предусмотрено от наружных тепловых сетей Северодвинской ТЭЦ-2;

Система водоснабжение – поквартирная с установкой приборов на каждую квартиру. Водоснабжение дома осуществляется от наружных городских сетей;

Электроснабжение – электроснабжение дома осуществляется от общегородских сетей через проектируемую ТП. Каждая квартира оборудуется прибором учёта;

Водоотведение – централизованное, в общегородские системы фекальной и ливневой канализации.

Многоквартирный дом оборудован лифтами и мусоропроводом.

Краткие технико-экономические характеристики:

площадь земельного участка – 19 785 кв.м.;

площадь застройки – 1 863,08 кв.м.;

строительный объём – 53 293,65 куб.м.;

площадь здания – 15 707,39 кв.м.;

этажность (включая цокольный этаж) – 10 этажей;

количество этажей (включая цокольный и технический этажи) – 11 этажей;

количество квартир – 167 (1 секция – 40, 2 секция – 49, 3 секция 78);

общая площадь квартир – 9 126,59 кв.м.;

общий расход тепла – 1 270 000,0 Вт;

расход воды – 107,92 куб.м./сут.;

расход стоков – 107,92 куб.м./сут.;

нагрузка по электроэнергии – 320,50 кВт.

2.11. Информация о количестве в составе Объекта самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости), подлежащих передаче застройщиком участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:

На 1-ом этаже запроектированы офис и тренажерный зал, входы в которые располагаются со стороны наружного фасада.

На цокольном этаже планируется разместить кладовые, предназначенные для хранения собственниками квартир личных вещей.

На 2-9 этажах запроектированы квартиры (жилые помещения), имеющие входы через подъезды, расположенные со стороны внутреннего фасада. В помещениях имеются санузлы, помещения оборудованы водяным центральным отоплением, холодным и горячим водоснабжением, канализацией, электроснабжением. Во всех квартирах имеются балконы (лоджии).

I этап строительства:

Строительный объём здания – 33 238,19 куб.м., в том числе ниже нуля – 2 598,23 куб.м.

Площадь застройки – 1 132,56 кв.м.

Секции 1 жилого дома:

Количество квартир – 40 шт.

В том числе:

двухуровневые – 2;

студия – 1;

однокомнатные – 15;

двухкомнатные – 15;

трехкомнатные – 7.

Общая площадь офиса – 113,88 кв.м.

Общая площадь здания – 4 394,34 кв.м.

Общая площадь квартир – 2 622,76 кв.м.

Площадь квартир – 2 544,41 кв.м.

Секции 2 жилого дома:

Количество квартир – 49 шт.

В том числе:

однокомнатные – 24;

двухкомнатные – 17;

трехкомнатные – 8.

Общая площадь тренажерного зала – 354,10 кв.м.

Общая площадь здания – 5 129,73 кв.м.

Общая площадь квартир – 2 998,42 кв.м.

Площадь квартир – 2 878,66 кв.м.

II этап строительства:

Строительный объем здания – 20 055,46 куб.м., в том числе ниже нуля – 1 270,94 куб.м.

Площадь застройки – 704,52 кв.м.

Секция 3 жилого дома:

Количество квартир – 78 шт.

В том числе:

студии – 23;

однокомнатные – 38;

двухкомнатные – 16;

четырёхкомнатная – 1.

Общая площадь тренажерного зала – 369,53 кв.м.

Общая площадь здания – 6 183,32 кв.м.

Общая площадь квартир – 3 505,41 кв.м.

Площадь квартир – 3 341,85 кв.м.

В соответствии с п. 5 ст. 15 ЖК РФ общая площадь квартир, рассчитана без учёта площади балконов (лоджий). При оформлении договора участия в долевом строительстве в общую проектную оплачиваемую площадь квартиры включается площадь балкона (лоджии), с учётом понижающего коэффициента 0,3 (0,5) соответственно.

По условиям договора участия в долевом строительстве объекты долевого строительства (квартиры) будут передаваться дольщикам без чистовой отделки, с выполнением мероприятий по подготовке к финишной отделке. Квартиры передаются дольщикам в следующей степени готовности для эксплуатации:

- производится установка входных дверных блоков (металлические, утеплённые);
- осуществляется устройство внутриквартирных перегородок, в том числе санузлов из газобетонных блоков. Внутренние стены штукатурятся и шпательются по классу технических требований «улучшенная штукатурка» (оклейка стен обоями и (или) их окраска не осуществляется). В санузлах штукатурка и шпательвание стен не производится;
- осуществляется установка балконных дверей и оконных блоков (ПВХ) по контуру наружных стен;
- производится установка подоконных досок (ПВХ) и отделка оконных откосов сэндвич-панелями (ПВХ). Не производится установка уголков или иная отделка мест сопряжения откосов с внутренней стеной квартиры;
- плита перекрытия пола выравнивается стяжкой из цементно-песчаного раствора;
- производится заделка рустов потолочных перекрытий;
- осуществляется остекление балконов и (или) лоджий;
- осуществляется монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с отводами без выполнения внутриквартирных трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники, ванны. Отводы заканчиваются счетчиками горячей и холодной воды, вентилями с заглушками. В квартирах не устанавливаются сантехприборы (умывальники, мойки, ванны, смесители и т.д.);
- осуществляется монтаж стояков фекальной канализации с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения внутриквартирных трубных разводов для подключения сантехприборов. В квартирах не устанавливаются сантехприборы (унитазы в комплекте со сливными бачками);
- осуществляется монтаж системы отопления в полном объёме согласно проекту, в том числе с установкой алюминиевых радиаторов, регулировочных термоголовок и поквартирных приборов учёта потребления тепловой энергии. Внутриквартирная разводка труб отопления осуществляется по плите перекрытия с последующим укрытием цементно-песчаной стяжкой;
- монтаж системы электроснабжения осуществляется в полном объёме, с установкой прибора учёта. В квартирах не устанавливается конечное оборудование, в том числе: светильники, электрические звонки, электроплиты, розетки и выключатели. Прибор учёта устанавливается на лестничной клетке;
- осуществляется монтаж стояков инженерных слаботочных систем на этажной площадке (телевидение, телефонизация и т.д.) без ввода в квартиру;
- устанавливаются локальные датчики дыма согласно проектной документации;
- многоквартирный дом оборудуется системой видеодомофон с установкой в квартирах конечного оборудования.

2.12. Информация о составе общего имущества Объекта, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства

участникам долевого строительства.

В состав общего имущества многоквартирного дома входят:

- ограждающие и несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе фундаменты, несущие и ограждающие стены, плиты перекрытий, лестничные марши, крыша;
- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одной квартиры в этом многоквартирном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, входы в подъезды, технический этаж;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри квартир и обслуживающее более одной квартиры, в частности: общедомовые инженерные системы водоснабжения и отопления, ливневая и фекальная канализация, система электроснабжения, мусоропровод и т.д.

К общему имуществу многоквартирного дома также относятся элементы благоустройства, расположенные за пределами многоквартирного дома, но в границах земельного участка, включая: дворовые проезды для автомобильного транспорта, пешеходные дорожки, места для временного хранения автотранспорта, детские и спортивные площадки и иные объекты.

В состав общего имущества многоквартирного дома также будет входить часть земельного участка, на котором располагается многоквартирный дом. Право общей долевой собственности собственников квартир на часть земельного участка, занятый указанным многоквартирным домом, будет возникать после формирования земельного участка для целей эксплуатации этого многоквартирного дома.

На застраиваемом земельном участке планируется строительство нескольких многоквартирных домов (три этапа), а также обвалованного полуподземного паркинга.

Доля собственника квартиры в общем имуществе многоквартирного дома определяется пропорционально размеру общей площади квартиры к общей площади всех квартир в этом доме.

В состав общего имущества многоквартирного дома не входят офисные помещения и входы в них, а так же иное оборудование, которое предназначено для их эксплуатации. В состав общего имущества многоквартирного дома также не входит часть цокольного этажа, в которой размещаются индивидуальные кладовые, предназначенные для хранения собственниками квартир личных вещей.

2.13. Информация о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося Объекта:

IV квартал 2018 года.

2.14. Информация о перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приёмке Объекта: ООО «СТК «Северград» - генеральный подрядчик, ООО «ВИБС-Инвест» - застройщик; Госстройнадзор – орган государственного строительного надзора, Управление строительства и архитектуры Администрации Северодвинска – орган местного самоуправления, выдающий разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

2.15. Информация о возможных финансовых и прочие рисках при реализации проекта строительства и меры по страхованию этих рисков:

- удорожание строительных материалов, подрядных работ, используемых энергоресурсов;
- увеличение ставки налогов и сборов, а также таможенных пошлин в отношении товаров, работ и услуг, используемых при строительстве Объекта;
- увеличение платы за подключение к источникам коммунальных ресурсов.

2.16. Информация о планируемой стоимости строительства (создания) Объекта: 365 063 600 (Триста шестьдесят пять миллионов шестьдесят три тысячи шестьсот) рублей.

2.17. Информация о перечне организаций, осуществляющих основные строительные и монтажные и другие работы:

Работы по строительству многоквартирного дома и осуществлению строительного контроля производит генеральный подрядчик - Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-трастовая компания «Северград».

Место нахождения генерального подрядчика: Архангельская область, город Северодвинск, пр. Морской, дом 53, офис 3-Н.

Государственная регистрация генерального подрядчика: зарегистрировано 22.10.2010 г. Инспекцией Федеральной налоговой службы по городу Северодвинску Архангельской области за основным государственным регистрационным номером 1102902003930.

Свидетельство: о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Номер: 0286.03-2010-2902068120-С-153

Дата выдачи: 22 июля 2013 г.

Срок действия: без ограничения срока и территории его действия.

Орган, выдавший свидетельство: СРО НП «Союз профессиональных строителей».

2.18. Информация о способах обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам долевого участия в строительстве Объекта.

Залог в порядке, предусмотренном ст.ст. 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» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения. Указанная ответственность застройщика застрахована по договору страхования № 35-163353/2016, заключенному 23 декабря 2016 года между застройщиком и страховщиком – Общество с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (ОГРН 1021801434643, ИНН 1832008660, место нахождения: 127018, Москва, улица Складочная, дом 1, строение 15)

2.19. Информация о договорах и иных сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирных домов

Строительство многоквартирного дома застройщик осуществляет за собственные счёты, а также привлекает на эти цели денежные средства по следующим сделкам:

- договорам займа (кредитным договорам), заключаемым с резидентами, в том числе с кредитными организациями;
- договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома, заключаемым с физическими и юридическими лицами;
- предварительным договорам купли-продажи, заключаемым с юридическими лицами;
- договорам о совместной или иной инвестиционной деятельности, заключаемым с юридическими лицами.