

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Общество с ограниченной ответственностью
Группа компаний «Курскспецстромеханизация»

Проектная декларация по строительству «13-ти этажного жилого дома со встроенными офисными помещениями по 3-му Весеннему проезду в городе Курске (I этап строительства)». Шифр проекта 9/14.

2016 г.

1. Информация о застройщике:

1.1 Фирменное наименование: ООО ГК «КССМ»

Место нахождения: 305018, РФ, Курская область, г. Курск, ул. Привокзальная, д. 3, оф. 2, тел./факс: 37-72-09, 37-72-84

Режим работы: ежедневно с 08-00 до 17-00; перерыв с 12-00 до 13-00

Выходные дни: суббота, воскресенье

1.2 Сведения о государственной регистрации застройщика:

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 46 № 001579101 выдано ИФНС России по г. Курску 06 декабря 2010 г.
ОГРН – 1104632010636.

Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица серия 46 № 001743515 от 06 декабря 2010 г.
ИНН 4632127055, КПП 463201001

1.3 Учредитель – единственный учредитель гражданин РФ Чаркин Андрей Николаевич. Чаркину Андрей Николаевичу принадлежит 100% голосов.

1.4 О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:

1. 13-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по проезду Магистральный – ул. 1-я Кислинская в г. Курске.

2. Исправительная колония №9 (пос. Косиново, Курская область), строительства медицинской части.

1.5 Лицензируемая деятельность:

Является членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство – Ассоциация Саморегулируемая организация «Союз дорожников и строителей Курской области» Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0300.1-2015-4632127055-С-74 от 21 мая 2015 года.

1.6 Сведения о финансовом результате:

по состоянию на 01.12.2016 г. финансовый результат - прибыль в размере 338 000 руб.

1.7 Сведения о размере кредиторской задолженности:

кредиторская задолженность по состоянию на 01.12.2016 г. - 42 088 000 руб.

1.8 Сведения о размере дебиторской задолженности:

дебиторская задолженность по состоянию на 01.12.2016 г. - 25 229 000 руб.».

2. Информация о проекте строительства:

2.1 Цель проекта: развитие жилищного строительства в г. Курске, устранение дефицита современного благоустроенного жилья.

2.2 Этапы и сроки его реализации: строительство жилого дома осуществляется с 4-го квартала 2014 года. До 27.01.2015 г. строительство осуществляло ООО «СТОУН», с 27.01.2015г. строительство осуществляет ООО ГК «КССМ». Окончание строительства - 30 сентября 2017 года.

2.3 Результаты государственной экспертизы проектной документации:

Положительное заключение государственной экспертизы № 46-1-4-0597-14 от 26.09.2014г., утвержденное АУКО «Государственной экспертизой проектов Курской области».

2.4 Разрешение на строительство:

Разрешение на строительство № Ру 46302000-3383 – 2016 от 24.11.2016г., выданно Комитетом архитектуры и градостроительства города Курска, взамен разрешения на строительство № ру 46302000-2650 от 01.10.2014г.

2.5 О правах застройщика на земельный участок:

Застройщик использует земельный участок на праве аренды.

Арендодатель - комитет по управлению имуществом Курской области.

Арендатор – ООО ГК «Курскспецстроймеханизация».

Предмет аренды – земельный участок, относящийся к категории земель населённых пунктов, кадастровый № 46:29:101060:627, общей площадью 10065 кв.м.

Договор №4826-14ю аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности и расположенного на территории г. Курска от 17.03.2014 г.

Соглашения о замене стороны в договоре № 4826-14ю аренды земельного участка находящегося в государственной собственности расположенного на территории города Курска, от 17.03.2014г.

Основание заключения договора аренды – протокол о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка №7 от 05.03.2014 г.

Срок договора аренды – до 04.03.2017 г.

2.6 Элементы благоустройства участка:

Проезд, тротуары, отмостка предусмотрены из мелкозернистого асфальтобетона. Проезды разработаны с учетом разворота автотранспорта с радиусом поворота не менее 5 метров. Площадки для отдыха взрослых, площадка для игр детей, спортивная площадка, площадка для сушки белья, площадка для выбивания ковров оборудованы необходимыми малыми формами. Предусмотрена площадка для мусоросборников площадью – 18,3 кв.м. Для временной парковки легковых автомобилей предусматривается стоянка на 93 машино-места, Проектом предусмотрена посадка многолетней травы, деревьев и кустарников.

2.7 Информация о месторасположении строящегося дома и его описание:

Участок предоставленный для строительства находится по 3-му Весеннему проезду в Железнодорожном округе г. Курска. Границами участка застройки жилого дома являются

- с севера – существующая жилая застройка;
- с юга – улица 3-я Агрегатная;
- с запада – 3-й Весенний проезд;
- с востока – территория строящегося 10-ти этажного жилого дома.

2.8 Информация о количестве квартир в многоквартирном доме. Описание их технических характеристик:

Здание жилого дома 13-ти этажное, квадратной формы, размером в плане 28,24 х 28,24 м. Высота жилого этажа – 3,0 м. Общая высота здания 44,42 м. В доме запроектировано 96 квартир, в том числе:

Однокомнатных - 24 квартиры общей проектной площадью и площадью лоджии (с понижающим коэффициентом 0,5) и балкона (с понижающим коэффициентом 0,3) — 43,09 кв.м., жилой площадью 16,33 кв.м.

Двухкомнатных - 48 квартир, из которых:

24 квартиры общей проектной площадью и площадью лоджии (с понижающим коэффициентом 0,5) — 61,44 кв.м, жилой площадью — 32,79 кв.м.

12 квартир общей проектной площадью и площадью лоджии (с понижающим коэффициентом 0,5) — 66,12 кв.м., жилой площадью — 29,23 кв.м.

12 квартир общей проектной площадью и площадью лоджии (с понижающим коэффициентом 0,5) — 65,34 кв.м., жилой площадью — 29,23 кв.м.

Трехкомнатных - 24 квартиры, из которых:

12 квартир общей проектной площадью и площадью балкона (с понижающим коэффициентом 0,3) — 70,34 кв.м., жилой площадью — 42,10 кв.м.

12 квартир общей проектной площадью и площадью балкона (с понижающим коэффициентом 0,3) — 89,02 кв.м., жилой площадью - 54,04 кв.м.

Общая площадь квартир составляет 5 998,56 кв.м., жилой площадью — 3 034,08 кв.м.»

Здание жилого дома запроектировано с теплым чердаком.

Для подъема жильцов на этажи проектом предусмотрены два лифта – пассажирский, грузоподъемностью 400 кг. и грузопассажирский – грузоподъемностью 630 кг.

Диспетчерский пункт оборудован в цокольном этаже.

Входы в офисы и жилой дом – отдельные. Для обеспечения доступа в жилые помещения маломобильных групп населения проектом предусматривается устройство пандусов.

Конструктивная схема здания – монолитный железобетонный каркас с монолитными железобетонными безригельными перекрытиями.

Фундаменты – свайные с монолитным железобетонным ростверком.

Колонны – монолитные железобетонные, размером в плане 200 x 500 мм

Перекрытия – монолитные железобетонные безбалочные, безкапитальные, плоские толщиной 160 мм

Стены цокольного этажа – из сборных бетонных блоков, монолитные железобетонные, выше уровня земли – 3-х слойные.

Выше отметки 0.000 стены трехслойные на гибких связях. Наружный слой из лицевого силикатного кирпича со вставками лицевого керамического кирпича, утеплитель – полистирольные плиты, внутренний слой из блоков ячеистого бетона.

Внутренние стены из блоков ячеистого бетона, керамзитоблоков.

Перегородки цокольного этажа – из красного керамического кирпича, керамзитоблоков.

Перекрытия – сборные железобетонные, армоперекрытия с фасадной стороны – из стального профиля.

Лифтовые шахты – монолитные железобетонные.

Лестницы в цокольную часть – монолитные, железобетонные.

Лестничные марши – из сборных железобетонных элементов, монолитные.

Лестничные площадки – монолитные.

Окна и балконные двери – пластиковые, однокамерные индивидуального изготовления с энергосберегающим стеклом

Наружные входные двери – стальные

Ограждение балконов – из силикатного и керамического лицевого кирпича с остеклением в алюминиевом переплете.

Отопление и горячее водоснабжение – централизованное, от тепловой сети №1 котельной с точкой подключения между тепловой камерой №12-а и тепловой камерой №14. Наружные сети теплоснабжения запроектированы безканальными из гибких теплоизолированных трубопроводов. Внутренняя система отопления из стальных труб, в качестве нагревательных приборов квартир приняты биметаллические радиаторы, офисов – чугунные радиаторы.

Внутренние магистральные линии холодного и горячего водоснабжения запроектированы из полипропиленовых труб. Сеть противопожарного водоснабжения запроектирована из стальных водогазопроводных труб. Поквартирно предусмотрена установка счетчиков холодной и горячей воды. Учет расхода воды предусмотрен каждым офисом отдельно.

Водоснабжение – от существующей сети водопровода диаметром 219 мм.

Канализация – из полипропиленовых труб, выпуски из здания – из винилхлоридных труб. Сброс стоков через проектируемые внутриплощадочные и внеплощадочные канализационные сети в существующий канализационный коллектор.

Дождевые стоки с кровли здания отводятся на твердое покрытие прилегающей территории.

Вентиляция жилого дома запроектирована с естественным побуждением, в офисных помещениях на цокольном этаже – приточно-вытяжная с механическим и естественным побуждением.

В жилом доме запроектирована противодымная вентиляция.

Электроснабжение – от ТП №586 со строительством на территории земельного участка трансформаторной подстанции с установкой двух ВРУ в цокольном этаже. Одно ВРУ – для офисных помещений, второе ВРУ – для жилых квартир. Учет электроэнергии осуществляется в ВРУ, поквартирно. Для приёма и распределения электроэнергии квартир приняты щиты этажные распределительные типа ЩЭ8501С. Для распределения электроэнергии между электроприёмниками квартир приняты ЩУРН на 5 отходящие групп. В квартирных щитах предусмотрены устройства защитного отключения.

Проектом предусматриваются следующие виды искусственного освещения

- рабочее освещение – в коридорах, лифтовых холлах, лестничных клетках, в электрощитовой, тепловом узле, подвале, на чердаке.

- аварийное освещение – в электрощитовой, тепловых и водомерных узлах, машинном отделении лифта

- эвакуационное освещение – в лифтовых холлах, лестничных клетках и входах жилого дома.

В жилом доме предусматривается устройство сетей связи: телефона, радиотрансляции, коллективной телеантенны

Помещения квартир оборудуются автономными дымовыми пожарными извещателями. Основным устройством автоматической пожарной сигнализации является пульт (установленный в диспетчерской дома). От пульта выходит двухпроводная магистраль, к которой подключаются приборы приёмно-контрольные и сигнально пусковые блоки. Шлейфы пожарной сигнализации квартир и этажных коридоров подключаются к приёмно-контрольным приборам. В качестве извещателей пожарной сигнализации используются автономные типа ИП212-55С. Источник питания извещателя (батарея «Крона»).

2.9 Информация о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном жилом доме не входящих в состав общедолевого имущества:

Высота цокольного этажа от 3,8 м до 2,44 м., Высота офисных помещений – 3,6 м, общая проектная площадь которых составляет 438,32 кв. м, из которых:

офис № 1 - 60,01 м.кв.;

офис № 2 - 86, 51 м.кв.;

офис № 3 - 119,4 м.кв.;

офис № 4 - 79,12 м.кв.;

офис №5 - 35,3 м.кв.;

офис №6 - 57,98 м.кв

2.10 Общее имущество в жилом доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства:

При возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в 13-ти этажном жилом доме со встроенными офисными помещениями по 3-му Весеннему проезду в городе Курске (I этап строительства) состоящее из:

земельного участка площадью 10065 м.кв. с элементами благоустройства;
хозяйственных помещений;
лестничных клеток и лестничных маршей ;
помещения технического этажа (чердак);
помещения на цокольном этаже, предназначенные для обслуживания инженерных коммуникаций (телопункты, диспетчерская, электрощитовые, водомерный узел холодной воды, насосная станция);
машинного помещения;
лифтовых шахт и лифтов для обслуживания жилых помещений;
крыши;
внутреннего инженерного оборудования дома.

2.11 Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строительного объекта (квартал, год), после которого застройщик обязан в течение 3-х месяцев передать квартиру по акту приема-передачи участнику долевого строительства: 30 сентября 2017 года.

2.12 *Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке жилого дома в эксплуатацию:*

Заместитель председателя комиссии — начальник инспекции градостроительного контроля города Курска.

Заказчик строительства – ООО ГК «КССМ»;

Государственная инспекция строительного надзора Курской области;

Администрация г. Курска.

2.13 *Возможные финансовые риски, добровольное страхование финансовых рисков:*

Основными финансовыми рисками для ООО ГК «КССМ» являются макроэкономические риски. Это риски, связанные с системой налогообложения, снижения деловой активности в национальной экономике, нестабильностью ситуации на финансовых и товарных рынках, инфляция, изменение банковских процентов и налоговых ставок.

Добровольное страхование финансовых рисков ООО ГК «КССМ» не производилось.

2.14 *Перечень организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков):*

Застройщиком является ООО ГК «КССМ», которое выполняет весь комплекс строительно-монтажных работ собственными силами.

Для выполнения отдельных специализированных работ будут привлечены:

- ООО «Курсклифтстрой»;
- ОАО фирма «Связьтелемонтаж»;
- ООО «К.Ф.Строй»;

2.15 *Планируемая стоимость строительства многоквартирного жилого*

дома (руб.)

Ориентировочная планируемая стоимость строительства жилого многоквартирного дома согласно сводному сметному расчету, пересчитанному с учётом индексам изменения сметной стоимости согласно данным «Министерства строительства и жилищно – коммунального хозяйства Российской Федерации» в ценах на IV квартал 2014 года составляет 189362,04тыс. руб.

2.16 Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору:

1. Договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства;

2. Залог права аренды на земельный участок, предоставленный для строительства и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения производится по Генеральному договору № 35-4498/2016 от 03 февраля 2016 г. со страховой организацией Общество с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (РИНКО) (ИНН 1832008660, ОГРН 1021801434643, юридический адрес: Российская Федерация, 109457, город Москва, улица Окская, дом 13, офис 4501), имеющей лицензию на осуществление добровольно имущественного страхования СИ № 0072 от 17 июля 2015 г., представившей в Центральный банк Российской Федерации принятые ею в рамках вида страхования «страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору» правила страхования и удовлетворяющей требованиям п.2 ч.1 ст. 15.2 ФЗ № 214 от 30.12.2004 г. с последними изменениями и дополнениями.

2.17 Иные договора и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства:

На иных основаниях денежные средства для строительства не привлекаются.

Генеральный директор



А.Н. Чаркин

