

Утверждаю

Директор ООО «ЮБК СПЕЦСТРОЙ»



Е.А.Бусалаев

10 октября 2016 года

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

по объекту:

«Строительство и обслуживание жилого комплекса по адресу: РК, г. Ялта, пгт. Форос в районе старой школы по ул. Космонавтов»

1. Информация о застройщике	
1.1. Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью.
1.2. Полное и сокращенное наименование юридического лица:	Общество с ограниченной ответственностью «ЮБК СПЕЦСТРОЙ»/ООО «ЮБК СПЕЦСТРОЙ».
1.3. Юридический адрес:	298635 Республика Крым. г. Ялта проезд Парковый, д. 1/2, литера А.
1.4. Режим работы:	Понедельник-пятница с 9:00 до 18:00, суббота с 9:00 до 15:00, воскресенье выходной.
1.5. Государственная регистрация застройщика:	ООО «ЮБК СПЕЦСТРОЙ» зарегистрировано 10 июля 2001 года. Внесение сведений в ЕГРЮЛ 01 сентября 2014г. Свидетельство о государственной регистрации под номером №003867254, серия 36. Основной государственный регистрационный номер: ИНН 9103003835, КПП 910301001
1.6. Учредители (участники):	Гончаров Александр Евгеньевич – 100% УК.
1.7. Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет:	1) Объект: «Многоквартирный жилой дом с паркингом и офисными помещениями по ул. Маршала Крылова, 10 в городе Севастополе». Общая площадь – 3082,4 м2. Срок ввода – 04 июля 2013 года.
	2) Объект: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенно-пристроенными объектами соцкультбыта и подземной автостоянкой по ул. Репина, 1-Б в городе Севастополе». Общая площадь – 26518,8 м2. Срок ввода – 01 августа 2016 года.

1.8. Наличие свидетельства СРО о допуске к определенным видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства работ застройщика:	Генподрядчик: Общество с ограниченной ответственностью «Сервисстройдом», 299053, РФ, г. Севастополь, ул. Руднева, 39 В, ИНН 9201005580. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №1074.03-2014-9201005580-С-263 от 21.04.2016., СРО-С-263-20032012. Все субподрядчики предоставляют свидетельства СРО о допуске к соответствующим видам работ.
1.9. Размер кредиторской задолженности на 01 октября 2016 года.	65 917,00 рублей.
1.10. Вложения на незавершенное строительство на 01 октября 2016 года.	12 654 585,00 рублей

2. Информация о проекте строительства	
2.1. Цель проекта строительства:	Строительство и обслуживание современного жилого комплекса с подземным паркингом и встроенными коммерческими помещениями для жителей и гостей курортного поселка Форос.
2.2. Этапы и сроки строительства:	Проектирование объекта закончено. Плановый срок окончания строительства – IV квартал 2019 года.
2.3. Результат негосударственной экспертизы проектной документации:	Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Верхне-Волжский Институт Строительной Экспертизы и Консалтинга» №76-2-1-3-0092-16 от 01 августа 2016 года на объект: «Жилой комплекс по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Форос в районе старой школы по ул. Космонавтов».
2.4. Разрешение на строительство:	№ РК 11516009855 от 04 октября 2016 года, выдано Службой государственного строительного надзора Республики Крым
2.5. Права застройщика на земельный участок:	Земельный участок для строительства объекта принадлежит застройщику на праве аренды на основании: 1) Договор №9 аренды земельного участка от 16 июля 2007 года. Площадь участка – 0,27 га. Кадастровый номер земельного участка согласно кадастровой выписки земельного участка – 90:25:080101:144. 2) Договор №19 аренды земельного участка от 03 декабря 2007 года. Площадь участка – 0,24 га. Кадастровый номер земельного участка согласно кадастровой выписки земельного участка – 90:25:080101:145. Арендодатель – Форосский поселковый совет. Арендатор – ООО «ЮБК СПЕЦСТРОЙ»

<p>2.6. Элементы благоустройства:</p>	<p>Комплекс работ по благоустройству включает организацию рельефа, устройство проездов, тротуаров, элементов благоустройства в виде площадок, озеленение территории. На участке запроектированы: площадка для игр детей, площадка для отдыха взрослого населения, площадки для занятий физкультурой и хозяйственных целей. Покрытия площадок для игр детей и занятий физкультурой предусмотрено мягким резиновым. Проектируемые площадки оборудуются необходимым набором малых архитектурных форм и элементами благоустройства, необходимым ограждением. В подземной автостоянке проектируемого здания предусмотрено 23 машиномест. Проектом предусмотрено организация контейнерной площадки на четыре контейнера. Озеленение территории предусмотрено устройством газонов с посевом многолетних трав, посадкой кустарников и деревьев.</p> <table border="1" data-bbox="619 779 1525 898"> <tr> <td data-bbox="619 779 1075 817">Площадь застройки:</td> <td data-bbox="1075 779 1525 817">1779,33 м²</td> </tr> <tr> <td data-bbox="619 817 1075 855">Площадь покрытия:</td> <td data-bbox="1075 817 1525 855">1970,00 м²</td> </tr> <tr> <td data-bbox="619 855 1075 898">Площадь озеленения:</td> <td data-bbox="1075 855 1525 898">2785,00 м²</td> </tr> </table>	Площадь застройки:	1779,33 м ²	Площадь покрытия:	1970,00 м ²	Площадь озеленения:	2785,00 м ²
Площадь застройки:	1779,33 м ²						
Площадь покрытия:	1970,00 м ²						
Площадь озеленения:	2785,00 м ²						
<p>2.7. Местоположение строящегося объекта недвижимости:</p>	<p>Участок расположен на Южном побережье Крымского полуострова по адресу: г. Ялта, пгт. Форос. Территория участка граничит: с севера-запада с территорией санатория «Форос», Форосским парком – памятником садово-парковой архитектуры, городским сквером, улицей Космонавтов; с востока с офисным зданием с открытой площадкой для автотранспорта; с юга с улицей Школьная, открытой площадкой для автотранспорта и на расстоянии 100 метров с благоустроенным пляжем.</p>						
<p>2.8. Информация об объекте строительства:</p>	<p>Категория использования жилого комплекса – повышенного комфорта, тип жилья – престижный (премиум - класс). Проектируемый объект капитального строительства представляет собой многоквартирный многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной парковкой. Высота жилых этажей (2-20 этажей) 3,0 м, высота 1-го этажа 3,5 м, высота помещения подземной парковки 3,5 м. На первом этаже расположены помещения консьержа, помещение уборочного инвентаря, помещения общественного назначения с обособленными от жилой части здания входами. На отметке - 3,800 м запроектирована автостоянка общей вместимостью – 23 автомобиля, технические помещения. В подземной автостоянке предусмотрено не менее двух рассредоточенных выхода с этажа. На отметке – 3,800 м располагаются: три выхода непосредственно наружу; выход через лифтовый холл, соединяющую подземный и первый этажи. Вход в жилую часть предусмотрен с уровня земли через тамбур. Здание оборудовано тремя грузопассажирскими лифтами.</p>						

Запроектировано приточно-вытяжная вентиляция, пожарная сигнализация, централизованные водоснабжение и водоотведение, отопление и горячее водоснабжение от индивидуальных электрических котлов и бойлеров.

На первом этаже общественной части расположены: нежилые помещения, санитарный блок, санузлы, кладовые для хранения уборочного инвентаря, а так же помещения для обслуживания жителей: помещение консьержа, оборудованное санузлом. Все общественные помещения имеют отдельные входы непосредственно с улицы, обособленные от жилой части здания.

На 2-20 жилых этажах размещаются одно- и двухкомнатные квартиры. В каждой квартире запроектированы жилые комнаты и подсобные помещения (кухня-студии, прихожая, санузел, коридор). Во всех квартирах запроектированы террасы, с ограждением высотой 1,2 м от пола.

Жилые комнаты, кухни - студии, лестничные клетки имеют естественное освещение. Кровля здания плоская, эксплуатируемая (видовая площадка, площадка для отдыха взрослого населения), с организованным внутренним водостоком.

Перегородки выполняются из монолитного железобетона и газобетонных блоков с учетом требований к звукоизоляции.

Оконные блоки и двери алюминиевые с однокамерным энергосберегающим стеклопакетом.

Проектируемый объект представляет собой 20 этажный монолитный жилой дом. Конструктивная схема здания - стеновая. Вертикальными несущими элементами здания являются монолитные железобетонные стены.

Фундаменты - свайные. По способу заглубления в грунт и по материалу соответственно - буровые железобетонные. По способу устройства сваи - буронабивные сплошного сечения диаметром 800 мм. Ростверк - монолитная железобетонная плита высотой 1600 мм.

Стены цокольного этажа - монолитные, железобетонные из бетона класса В25, F75, толщиной 300мм.

Для защиты помещений, расположенных в цокольном этаже от поверхностных вод, фундаментная плита и стены подвала защищаются горизонтальной и вертикальной оклеечной гидроизоляцией.

Стены наружные выполняются из ячеистобетонных блоков автоклавного твердения по ГОСТ 31360-2007 D500 толщиной 200 мм с наружным утеплением минераловатными плитами толщиной 70 мм с последующей отделкой декоративной штукатуркой.

Стены поэтажно опираются на монолитные перекрытия здания.

	<p>Монолитные стены - железобетонные толщиной 200,300 мм. Стены лифтовой шахты - монолитные, железобетонные толщиной 200 мм. Междуэтажные перекрытия - монолитные железобетонные, безригельные толщиной 200мм. Внутренние межквартирные перегородки - ячеистобетонные блоки толщиной 200мм. Лестница - монолитная железобетонная. Толщина площадки 200мм. Кровля – плоская рулонная с организованным водостоком. Для обеспечения безопасности на период строительства и дальнейшей эксплуатации проектом предусмотрено устройство подпорных сооружений, обеспечивающих устойчивость склонов.</p> <p>Технико-экономические показатели объекта:</p> <p>Класс функциональной пожарной опасности – 1.3</p> <table border="1" data-bbox="627 819 1522 1099"> <tr> <td>Общее число квартир:</td> <td colspan="3">228</td> </tr> <tr> <td>Из них:</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>1-комн.:</td> <td>152</td> <td>2-комн.:</td> <td>76</td> </tr> <tr> <td>Проектная площадь здания:</td> <td colspan="3">19933,26 м2</td> </tr> <tr> <td>Проектная площадь квартир:</td> <td colspan="3">12121,24 м2</td> </tr> <tr> <td>Общая проектная площадь квартир с учетом летних помещений:</td> <td colspan="3">14626,87 м2</td> </tr> </table>	Общее число квартир:	228			Из них:				1-комн.:	152	2-комн.:	76	Проектная площадь здания:	19933,26 м2			Проектная площадь квартир:	12121,24 м2			Общая проектная площадь квартир с учетом летних помещений:	14626,87 м2		
Общее число квартир:	228																								
Из них:																									
1-комн.:	152	2-комн.:	76																						
Проектная площадь здания:	19933,26 м2																								
Проектная площадь квартир:	12121,24 м2																								
Общая проектная площадь квартир с учетом летних помещений:	14626,87 м2																								
<p>2.9. Состав общего имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию:</p>	<p>Лестницы, лестничные площадки, коридоры, лифты и лифтовые шахты, вспомогательные технические помещения, инженерные сети и общее оборудование объекта.</p>																								
<p>2.10. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося объекта:</p>	<p>IV квартал 2019 года.</p>																								
<p>2.11. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке жилого комплекса:</p>	<p>Служба государственного строительного надзора Республики Крым</p>																								
<p>2.12. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства:</p>	<p>По мнению Застройщика, финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства отсутствуют. В соответствии с ФЗ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями от 18 июля, 16 октября 2006 года) риск</p>																								

	случайной гибели или повреждение имущества несет Застройщик до приемки имущества Дольщиком по акту приема-передачи, но не дольше срока в 2 месяца с даты указанной в сообщении о готовности объекта долевого строительства к передаче, при условии получения Дольщиком соответствующего уведомления.
2.13. Планируемая стоимость строительства:	555 821 060,00 рублей.
2.14. Организации, осуществляющие основные строительно-монтажные и иные работы:	<p>Генподрядчик: Общество с ограниченной ответственностью «Сервисстройдом», 299053, РФ, г. Севастополь, ул. Руднева, 39В, ИНН 9201005580.</p> <p>Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №1074.03-2014-9201005580-С-263 от 21.04.2016., СРО-С-263-20032012.</p> <p>Все субподрядчики предоставляют свидетельства СРО о допуске к соответствующим видам работ.</p>
2.15. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:	<p>Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору долевого участия осуществляется в соответствии с требованием статей 13-15 ФЗ №214 от 30.12.2004 года.</p> <p>В обеспечении исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, право аренды на земельный участок и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.</p>
2.16. Иные договора и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров:	Иные договора и сделки отсутствуют.