

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЭЛЬДЕКОР XXI ПЛЮС»

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

Объект капитального строительства: «Жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по ул. Перекальского в г.Курске (I, II III, IV- этапы строительства)».

1. Информация о застройщике.

1.1. Фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Эльдекор XXI плюс».

1.2. Место нахождения:

Юридический адрес: 305004, г. Курск, ул. Челюскинцев, дом 23, офис 2.

Почтовый адрес: 305004, г. Курск, ул. Челюскинцев, дом 23, офис 2.

Телефон: (4712) 39-21-27, 39-21-25, Факс: (4712) 39-21-27,

E-mail: dekor21@kursktelecom.ru

1.3. Режим работы:

Ежедневно с 9:00 до 18:00 (перерыв с 13:00 до 14:00).

Выходной: суббота, воскресенье.

1.4. Сведения о государственной регистрации застройщика:

ОГРН 1064632047270, ИНН 4632069029, КПП 463201001.

Свидетельство о государственной регистрации общества с ограниченной ответственностью «Эльдекор XXI плюс» серия 46 № 001113984 от 17 августа 2006 года, выдано ИФНС России по г. Курску.

Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе серия 46 №000622427.

1.5. Учредитель:

Единственный учредитель - Коштоян Алексан Дереникович.

Коштояну Алексану Дерениковичу принадлежит 100% голосов.

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

- Жилой дом (1-й, 2-й этап строительства) по ул. Л. Толстого, 14 в г. Курске. Срок ввода в эксплуатацию: 1 этап- IV квартал 2010 года; 2 этап- IV квартал 2011 года, фактический срок ввода в эксплуатацию: 1 этап- IV квартал 2010 года; 2 этап- IV квартал 2011 года.

- Жилой дом (3-й, 4-й этап строительства) по ул. Л. Толстого, 14 в г. Курске. Срок ввода в эксплуатацию: 3 этап- III квартал 2012 года; 4 этап- IV квартал 2012 года, фактический срок ввода в эксплуатацию: 3 этап- I квартал 2013 года; 4 этап- I квартал 2013 года.

- Жилой дом (5-й, 6-й этап строительства)) по ул. Л. Толстого, 14 в г. Курске. Срок ввода в эксплуатацию: 5 этап- IV квартал 2013 года; 6 этап- IV квартал 2014 года, фактический срок ввода в эксплуатацию: 5 этап- I квартал 2014 года; 6 этап- IV квартал 2014 года.

- Жилой дом (7-й этап строительства) по ул. Л. Толстого, 14 в г. Курске. Срок ввода в эксплуатацию: III квартал 2015 года.

1.7. Допуск к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства:

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0078.02-2010-4632069029-С-124, выдано на основании решения Совета Саморегулируемой организации

некоммерческого партнерства «Курская организация строителей» от 27 апреля 2012 года, протокол № 09.

1.8. Финансовый результат текущего года:

204 тыс. рублей

1.9. Величина собственных денежных средств:

20 000 тыс. рублей

1.10. Кредиторская задолженность:

44655 тыс. рублей

1.11. Дебиторская задолженность:

49767 тыс. рублей

2. Информация о проекте строительства.

2.1. Цель проекта:

Строительство и ввод в эксплуатацию жилого дома с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по ул. Перекальского в г.Курске.

2.2. Этапы и сроки реализации проекта:

I этап строительства жилого дома– блок секция в осях 5-6;

жилая площадь квартир – 1 422,2 м²; общая площадь квартир – 2 531,3 м²;

строительный объем - 13 966,1 м³ в т.ч. ниже отм. 0.000 – 2 396,4 м³

II этап строительства жилого дома– блок секция в осях 3-4;

жилая площадь квартир – 1 563,35 кв.м.; общая площадь квартир – 3 420,3 м²;

строительный объем- 18 621,4 м³ в т.ч. ниже отм. 0.000 – 3 031,2 м³

III этап строительства жилого дома– блок секция в осях 1-2;

жилая площадь квартир – 1 348,1 кв.м.; общая площадь квартир – 3 464,0 м²;

строительный объем- 19 138,7 м³ в т.ч. ниже отм. 0.000 – 3 031,2 м³

IV этап строительства – блок секция в осях 3-4;

жилая площадь квартир – подземная автостоянка, общая площадь квартир – 2 993,7 м²;

строительный объем- 9 465,3 м³

Начало строительства: II квартал 2014 года.

Окончание строительства:

I этап строительства - III квартал 2016 года

II этап строительства - III квартал 2017 года

III этап строительства - III квартал 2018 года

IV этап строительства - III квартал 2017 года

2.3. Результаты Государственной экспертизы проектной документации:

Положительное заключение Государственной экспертизы проектов Курской области №46-1-4-0123-14 от 07 апреля 2014 года.

2.4. Разрешение на строительство:

№ гп 46302000-2464 выдано 08 апреля 2014 года, срок действия до 08 апреля 2018 года выдано Комитетом архитектуры и градостроительства города Курска.

2.5. Права застройщика на земельный участок:

Свидетельство о государственной регистрации права 46 АП №097012 выдано 30.01.2014 г.

Субъект права: Общество с ограниченной ответственностью «Эльдекор XXI плюс».

Объект права: Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для строительства жилого дома со встроенно-пристроенными административными помещениями.

Площадь: 5430 кв.м.

Адрес(местоположение): Российская Федерация, Курская область, г.Курск, ул. Перекальского – ул. Тускарная. Кадастровый номер: 46:29:102328:27.

2.6. Местоположение строящегося объекта и его описание, элементы благоустройства.

Жилой дом с помещениями общественного назначения и автостоянкой расположен в Центральном округе г. Курска по ул. Перекальского. Жилой дом запроектирован 10-ти этажным, 190-квартирным со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения и трехуровневой закрытой автостоянкой, трансформаторной подстанцией. Строительство жилого дома с помещениями общественного назначения и автостоянкой осуществляется по этапам: каждая блок – секция жилого дома сдается отдельным этапом (количество жилых блок - секций – 3, в осях 1-2, 3-4 и 5-6), строительство автостоянки также предусматривается отдельным этапом строительства. В связи со сложным рельефом каждая блок – секция проектируемого жилого дома размещается с перепадом относительно прилегающей блок – секции.

Границами участка строительства служат: с востока – ул. Тускарная, с юго – востока – существующие частные жилые дома по ул. Л.Толстого № 23, 25, 27, с юго - запада – существующее незавершенное строительство одноэтажное здание общественного назначения, с севера – запада – ул. Перекальского.

Подъезд к жилому дому запроектирован со стороны ул. Тускарной, а также предусмотрен подъезд пожарных автомобилей со стороны ул. Перекальского.

Проектом на проектируемом участке предусмотрено:

- закрытая автостоянка на 100 легковых автомобилей;
- площадки для парковки автотранспорта на 14 автомобилей;
- площадки для игр детей и отдыха взрослых;
- площадка для сушки белья;
- площадка для занятий физкультурой;
- площадки для выбивания ковров и установки контейнеров под мусор.

В проектной документации предусмотрены условия беспрепятственного, безопасного и удобного передвижения маломобильных групп населения (МГН) по участку к доступному входу в здания. Эти пути стыкуются с внешними по отношению к участку транспортными средствами и переходными коммуникациями, специализированными парковочными местами, остановками общественного транспорта. Проектом предусмотрено выделение на открытых парковках для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам, выделение 10% мест для транспорта инвалидов, в том числе 5% специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске. Места для личного автотранспорта инвалидов предусмотрены вблизи входа в жилое здание. На территории участка и на основных путях движения людей предусматривается одно место отдыха, доступное для МГН, оборудованное навесом, скамьей, указателями, светильниками.

Проезды, тротуары, площадка для парковки автомобилей выполняются с твердым покрытием. Проектом озеленения являются свободные участки от застройки, проездов, проходов и площадок, озеленяются высадкой деревьев и кустарника, устройством газонов.

Проектируемый жилой дом представлен следующим набором квартир на этаже:

- для блок – секции в осях «1-2» - 1-1-1-1-3-1-2 (с 1-го по 10 этаж);
- для блок – секции в осях «3-4» - 1-1-1-1-1-1-2 (на первом этаже), 1-1-2-1-1-2-1- (с 2-го по 10 этаж);
- для блок – секции в осях «5-6» - 1-1-3-2-1- (с 1-го по 10 этаж).

Планировка квартир выполнена в соответствии с действующими санитарными и противопожарными нормами, в том числе и по инсоляции помещений. Каждая квартира имеет балкон.

В каждой 10-этажной блок - секции имеется одна лестничная клетка и один лифт в составе лестничной клетки грузоподъемностью 630 кг. Лестничные клетки приняты обычными типа Л1 с поэтажным выходом в межквартирные коридоры.

Помещения жилых квартир и общественных помещений оборудуются пожарной сигнализацией. В качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения на ранней стадии, в каждой квартире предусмотрен шаровый кран, который обеспечивает подачу воды в любую точку квартиры. Наружное пожаротушение жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения с расходом 20л/сек предусматривается от двух проектируемых пожарных гидрантов, расположенных на существующей сети водопровода.

Водоснабжение жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянки предусмотрено от существующей уличной сети водопровода диаметром 200 мм по ул. Л. Толстого.

Горячее водоснабжение квартир жилого дома предусмотрено от поквартирно установленных котлов с закрытой камерой сгорания. Горячее водоснабжение помещений общественного назначения предусмотрено от котлов с закрытой камерой сгорания, установленных в помещениях теплогенераторных.

Теплоснабжение квартир жилого дома осуществляется посредством поквартирных систем отопления. Отопление помещений лестничных клеток, насосных станций, а также помещений общественного назначения – запроектировано от самостоятельных газовых котлов, расположенных в помещениях теплогенераторных.

Электрощитовые жилого дома и офисных помещений организованы в цокольном этаже.

Каждая блок – секция имеет один эвакуационный выход. Аварийные выходы предусмотрены на лоджии и балконы, с глухим простенком. Там, где это не обеспечивается балконы оборудуются наружными лестницами, поэтажно соединяющие балконы.

Жилые блок – секции имеют тёплый чердак. Из пространства чердака предусматривается эвакуационный выход на лестничную клетку каждой блок – секции. Каждая из двух блок-секций здания оборудуется выходом на кровлю.

Встроенные помещения общественного назначения размещены в цокольном и подвальном этажах жилого здания. Встроенные помещения общественного назначения в цокольном (нежилые помещения) и подвальном этажах жилого здания имеют один эвакуационный выход непосредственно наружу на уровень земли. В подвальной части почти половина подвального уровня отведена под техническое подполье (инженерного оборудования и инженерных сетей, теплогенераторная, помещения общественного назначения), в котором предусматривается размещение инженерных коммуникаций. Входы в техподполье каждой блок – секции отделено от техподполья соседней блок – секции кирпичными стенами. Выходы из помещений общественного назначения изолированы от входов в жилой дом.

Проектируемый жилой дом представляет собой 10-ти этажное кирпичное здание размерами 130×15,0м. высота здания – 32,0м. предполагается устройство подвала глубиной 2,5м. проектируемый тип фундамента – свайный. Кирпичные 10-ти этажные блок – секции проектируемого жилого дома с помещениями общественного назначения запроектированы с наружными несущими и самонесущими стенами и внутренним сборным железобетонным каркасом. Наружные стены здания выполнены с кладкой на гибких связях, облицовка из керамического кирпича. Между наружной и внутренней верстой кладки предусматривается укладка утеплителя. Наружные с внутренней стороны стены здания, стены лестничной клетки выполнены кладкой из силикатного кирпича. Перемычки – сборные железобетонные по серии 1.038. 1-1 вып, 1, металлические. Внутренний железобетонный каркас представлен сборными железобетонными колоннами сечением 400×400 мм и сборными железобетонными ригелями высотой 450 мм на основе серии 1.020-1/83. Плиты перекрытия – сборные железобетонные панели высотой 220 мм по серии 1.141-1. Плиты балконные – плоские железобетонные индивидуального изготовления. Лестничная клетка запроектирована из сборных железобетонных Z – образных лестничных маршей по серии 1.050.1-2, опирающихся на индивидуальные железобетонные ригели. Лифтовая шахта – из сборных железобетонных элементов индивидуального изготовления. Опирание перекрытия на стены шахты лифта не предусмотрено для предотвращения вибрации, перекрытие

отделено от стен шахты лифта швом 30 мм. Экраны балконов – из лицевого керамического кирпича по ГОСТ 530-212 толщиной 120 мм с армированием высотой 1200 мм. Перегородки – из ячеистобетонных блоков по ГОСТ 21520-89 толщиной 100 и 200 мм на цементно-песчаном растворе М50, в сан.узлах – из силикатного кирпича по ГОСТ 379-95 на цементно-песчаном растворе М50. Кровля над жилым домом выполнена плоская, рулонная двухслойная.

Проектируемая автостоянка неотапливаемая, так как на территории автостоянки не предусматривается хранение автомобилей, которые должны быть всегда готовыми к выезду (пожарные, медицинской помощи, аварийных служб и т.п.).

Проектом предусматривается три изолированных уровня закрытой автостоянки для хранения легковых автомашин жителей проектируемого жилого дома и легковых автомобилей сотрудников офисных помещений. Предусматривается хранение только легковых автомашин, работающих на бензине со специально закрепленными местами для каждого из владельцев автостоянки. Первый надземный уровень отнесен к наземным в связи с тем, что пол помещений данного уровня автостоянки выше планировочной отметки уровня земли более, чем на половину высоты помещений. Два нижних уровня автостоянки – подземные, так как полы данных уровней выше планировочной отметки земли менее, чем на половину высоты этажа. В связи с отсутствием разделения автостоянки на три пожарных отсека противопожарными перекрытиями, все три уровня автостоянки объединяются в один пожарный отсек. Выходы из автостоянки предусмотрены также непосредственно наружу. С каждого уровня автостоянки предусматривается два эвакуационных выхода. Выходы с каждого уровня рассредоточены. Для обеспечения прохода к ближайшей лестничной клетке по кратчайшему пути между местами для парковки автомашин оставлены проходы шириной 1м, обеспечивающие удобный доступ к ближайшей лестничной клетке или ближайшему эвакуационному выходу. Во всех трех уровнях автостоянки, отделенных друг от друга противопожарными перекрытиями II типа из помещений для хранения автомобилей предусматривается самостоятельная (с каждого уровня) система вытяжной противодымной вентиляции для удаления продуктов горения с этажа (яруса) пожара. Надземно-подземная автостоянка оборудуется автоматической пожарной сигнализацией и автоматической установкой сплинкерного пожаротушения.

- степень огнестойкости – II

- уровень ответственности задания – II

- класс конструктивной пожарной опасности CO

- класс функциональной пожарной опасности Ф5.2.

Проектируемая автостоянка представляет собой кирпичный, монолитный каркас; размеры 40,0м×37,0м, высота 24,0м, без подвала. Проектируемый тип фундамента – свайный. Полузакругленная трехуровневая автостоянка запроектирована с наружными несущими и самонесущими стенами и внутренним сборным железобетонным каркасом. Жестким ядром в здании, обеспечивающим устойчивость и пространственную неизменность здания, являются наружные стены из бетонных сборных блоков (ниже уровня земли) и кирпичные стены из силикатного кирпича сплошной кладки (выше уровня земли), а также стены лестничной клетки, выполненные сплошной кладкой толщиной 380 мм из силикатного кирпича. Опираемые сборные железобетонные ригели на наружные стены и колонны предусмотрено шарнирным. Внутренний железобетонный каркас представлен сборными железобетонными колоннами сечением 400×400 мм и сборными железобетонными ригелями высотой 450мм на основе серии 1.020-1/83. Плиты перекрытия – сборные железобетонные панели высотой 220 мм по серии 1.141-1. Плиты балконные – плоские железобетонные индивидуального изготовления. В местах значительного превышения кровли автостоянки над существующим рельефом местности предусматривается установка поверх кирпичного ограждения высотой 1.1м ограждения металлического сетчатого или ограждения из ударопрочного стекла.

2.7. Количество в составе строящегося объекта самостоятельных частей и описание технических характеристик указанных самостоятельных частей:

Количество квартир: 190;

однокомнатных – 131;

двухкомнатных – 29;

трехкомнатных – 20;

Всего предусмотрено 6 помещений общественного назначения:

- три помещения (по одному в каждой блок - секции) – в цокольном этаже здания.

- три помещения (по одному в каждой блок секции) – в подвальном этаже.

Общая площадь квартир по дому – 9 415,636 м².

Жилая площадь квартир – 4333,65 м².

Строительный объем – 51726,2м³.

Общая площадь подвала на отметке минус 6,000 – 1633,6 м².

Общая площадь цокольного этажа на отметке минус 3,000 – 1633,6 м².

Общая площадь помещений общественного назначения – 1399,58 м², в том числе на отметке минус 6,000-4444,58 м², минус 3,000-955,0 м².

Автостоянка имеет три уровня:

Первый уровень – с отметкой пола автостоянки 175,100 (34 машино-места);

Второй уровень – с отметкой пола автостоянки 178,100 (34 машино-места);

Третий уровень – с отметкой пола автостоянки 181,100 (32 машино-места).

Покрытие автостоянки – на отметке 184,1000.

Общее количество машино-мест на трех уровнях – 100.

Общая площадь подземной автостоянки – 2993,7 м².

Строительный объем автостоянки – 9465,3 м³.

2.8. Функциональное назначение нежилых помещений в жилом доме

Нежилые офисные помещения.

2.9. Общее имущество в жилом доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства.

Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифт, лифтовая и иные шахты, технический этаж, чердак, подвал, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

2.10. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию:

I этап строительства - III квартал 2016 года

II этап строительства - III квартал 2017 года

III этап строительства - III квартал 2018 года

IV этап строительства - III квартал 2017 года

2.11. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке многоквартирного дома, подземной автостоянки в эксплуатацию:

Застройщик – ООО «Эльдекор XXI плюс»;

Инспекция государственного строительного надзора по Курской области.

Комитет архитектуры и градостроительства города Курска.

2.12. Информация о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию Застройщиком таких рисков

Возможные финансовые риски: основными финансовыми рисками для ООО «Эльдекор XXI плюс» являются макроэкономические риски. Это риски, связанные с системой налогообложения, снижения деловой активности в национальной экономике, нестабильностью ситуации на финансовых и товарных рынках, инфляции, изменение банковских процентов, налоговых ставок. Добровольного страхования таких рисков Застройщиком не осуществлялось.

2.13. Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы:

ИП Лорткипанидзе Р.А.
ООО «Союзлифтмонтаж»
ООО Фирма «Связьтелемонтаж»

2.14. Планируемая стоимость строительства:

- многоквартирный дом: 307157,26 тыс. рублей
- подземная автостоянка: 72036,69 тыс. рублей.

2.15. Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору.

Залог в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации.

Страхование в порядке, предусмотренном статьей 15.2 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации, статьей 25.1. Федерального закона №122-ФЗ от 21.07.1997 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.16. Иные договоры и сделки на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома, подземной автостоянкой, за исключением договоров участия в долевом строительстве.

Договоры подряда, Договоры поставки.

2.17. Оригинал настоящей проектной декларации хранится у застройщика по его месту нахождения.

Директор
ООО «Эльдекор XXI плюс»

А.Д. Коштоян

Гл. бухгалтер

Н.Г. Михайлова

Гл. инженер

Ю.И. Яковлев

Юр. отдел

В.А. Афанасьев

«21» апреля 2014г.