

Проектная декларация от 04 марта 2013 года
(с изменениями от 03 апреля 2013 года, 08 мая 2013 года, 17 июня 2013 года, 05 августа 2013 года, 30 октября 2013 года, 02 декабря 2013 года, 31 марта 2014 года; 30 июня 2014г; 30 сентября 2014года; 30 марта 2015 года; 30 апреля 2015года; 29 июля 2015 года)

город Екатеринбург Свердловской области

1.	Информация о застройщике:	
1.1	Фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ПышмаСтройИнвест»
	Место нахождения	620109, Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Заводская, 45д, офис 310 т. 8 /343/ 242 44 62
	Режим работы	понедельник – пятница с 8.30 до 17.30 местного времени
1.2	Государственная регистрация	Инспекция Федеральной налоговой службы по Верх – Исетскому району города Екатеринбурга (26 декабря 2011 года) ОГРН 1116658027342, ИНН/КПП 6658400908/665801001
1.3	Учредители (участники) Застройщика, а также процент голосов которыми обладает каждый учредитель в органе управления Застройщика	Общество с ограниченной ответственностью «Астра-Девелопмент» – 100 (Сто) процентов голосов.
1.4	Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию	Отсутствуют.
1.8	Вид лицензируемой деятельности, номере лицензии, срок ее действия, орган, выдавший эту лицензию	Отсутствует.
1.9	Финансовый результат текущего года, размер кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	По состоянию на 31 июля 2015 года: <ul style="list-style-type: none"> • Финансовый результат: 111 966 000 (Сто одиннадцать миллионов девятьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей. • Кредиторская задолженность: 329 439 000 (Триста двадцать девять миллионов четыреста тридцать девять тысяч) рублей. • Дебиторская задолженность: 50 278 000 (Пятьдесят миллионов двести семьдесят восемь тысяч) рублей. <i>(изменения от 29 июля 2015года)</i>
2.	Информация о проекте строительства:	
2.1	цель проекта строительства, этапы и о сроки его реализации, результат государственной экспертизы проектной	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: Свердловская область, город Верхняя Пышма, улица Александра Козицына; улица Александра Козицына, дом 8; в районе улицы Александра Козицына,8. Строительство Жилого дома планируется к осуществлению в ТРИ этапа.

	документации	<p>I этап строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10-14-этажный жилой дом на 110 квартир (секция 4, секция 3); • трансформаторная подстанция 2БКТП; • автостоянка нежилых помещений на 14 м/мест. <p>Начало I этапа строительства – первый квартал 2013 года. Окончание I этапа строительства – первый квартал 2015 года.</p> <p>II этап строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12-13-этажный жилой дом на 103 квартиры (секция 1, секция 2); • автостоянки нежилых помещений на 23 м/места. <p>Начало II этапа строительства – первый квартал 2013 года. Окончание II этапа строительства – первый квартал 2015 года.</p> <p>III этап строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> • подземная автостоянка на 87 м/мест; • въезд в подземную автостоянку; • автостоянки и дворовые площадки. <p>Начало III этапа строительства – первый квартал 2013 года. Окончание III этапа строительства – первый квартал 2015 года.</p> <p>Положительное заключение государственной экспертизы № 66-1-4-0119-13/12-0665-1 от 26 февраля 2013 года, утвержденное Заместителем начальника ГАУ СО «Управление государственной экспертизы».</p>
2.2	Разрешение на строительство	Разрешение на строительство № RU 66364000-32/2013 выдано Администрацией Городского Округа Верхняя Пышма 01 марта 2013 года.
2.3	Права застройщика на земельный участок, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, об элементах благоустройства	<p>Земельный участок, на котором Застройщиком осуществляется строительство Жилого дома, состоит из двух земельных участков с кадастровыми номерами:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 66:36:0111007:0026; • 66:36:0111007:30. <p>Права застройщика на земельный участок с кадастровым номером 66:36:0111007:0026 – аренда на основании Постановления Главы Городского Округа Верхняя Пышма № 2569 от 03 августа 2006 года и договора аренды земельного участка № 53/П-06 от 14 августа 2006 года, зарегистрированного в УФРС по Свердловской области 06 сентября 2006 года.</p> <p>Срок действия договора до 03 августа 2016 года. Площадь земельного участка – 10 046 кв. м. Государственная собственность на земельный участок не разграничена.</p> <p>Права застройщика на земельный участок с кадастровым номером 66:36:0111007:30 – аренда на основании Постановления Главы Городского Округа Верхняя Пышма № 2182 от 10 сентября 2008 года и договора аренды земельного участка № 130/П-09 от 20 августа 2009 года, зарегистрированного в УФРС по Свердловской области 06 сентября 2006 года.</p> <p>Срок действия договора до 10 сентября 2018 года. Площадь земельного участка – 315 кв. м. Государственная собственность на земельный участок не разграничена.</p> <p>Жилой четырёхсекционный дом формирует фронтальную линию застройки вдоль улицы Фрунзе с поворотом секции 3 жилого дома вдоль улицы Александра Козицына с организацией открытого дворового пространства жилой группы. Многосекционный жилой дом занимает северо-западную и северную части отведённой территории с организацией собственного дворового пространства.</p> <p>Подъезд к жилому дому предусмотрен по тупиковому внутридворовому проезду с примыканием к проезжей части улицы Фрунзе. Подъезд к проектируемой трансформаторной подстанции и въезд в подземную автостоянку организованы по тупиковому внутриквартальному проезду, решенному примыканием к проезжей части улицы Александра Козицына. Для техники МЧС предусмотрена возможность сквозного проезда по дворовой территории. Постоянное хранение личного автотранспорта жителей проектируемого жилого дома, предусмотрено в подземной автостоянке вместимостью 87 м/мест. Въезд в автостоянку запроектирован с внутриквартального проезда, решенного</p>

		<p>примыканием к проезжей части улицы Александра Козицына.</p> <p>Открытые стоянки для временного хранения автомобилей сотрудников и посетителей встроенных помещений предусмотрены на уширениях проезжих частей улиц Фрунзе и Александра Козицына.</p> <p>Гостевые стоянки и стоянки для временного хранения легковых автомобилей жильцов Жилого дома предусмотрены на уширениях проезжих частей внутриквартального и дворового проездов.</p> <p>Нормируемые площадки (для занятий физкультурой, детских игровых, хозяйственной и отдыха взрослых) размещены на индивидуальном дворовом пространстве жилого дома, на эксплуатируемой кровле пристроенной подземной автостоянки.</p> <p>Благоустройством предусмотрено устройство тротуаров по периметру зданий, посадка деревьев и кустарников на свободной от застройки и проездов территории, устройство газонов с посевом многолетних трав. Покрытие проездов - асфальтобетонное, тротуаров - частично асфальтобетонное, частично тротуарный камень «Бехатон», для площадок предусмотрено грунтощепёночное покрытие.</p> <p>Мусороудаление решено на проектируемую площадку для сбора мусора с установкой трёх контейнеров с выделением места для крупногабаритных отходов.</p>
2.4	<p>местоположение строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство</p>	<p>Участок строительства расположен в сложившейся застройке в центральной части города Верхняя Пышма, в квартале улиц Ленина - Александра Козицына - Фрунзе.</p> <p>Площадка строительства занимает северо-западную и северную части отведённого участка и ограничена: с севера – «красной линией» улицы Александра Козицына; с северо-запада – «красной линией» улицы Фрунзе; с юга - незастроенной территорией (пустырь); с востока - незастроенной территорией и далее придомовой территорией 2-этажного жилого дома по улице Александра Козицына, 10.</p> <p>На момент проектирования площадка спланирована, свободна от капитальных строений, насыщена подземными инженерными коммуникациями.</p> <p>Строительство жилого дома предусмотрено с разбивкой на III этапа строительства:</p> <p>I этап строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10-14-этажный жилой дом на 110 квартир (секция 4, секция 3); • трансформаторная подстанция 2БКТП; • автостоянка нежилых помещений на 14 м/мест. <p>Начало I этапа строительства – первый квартал 2013 года. Окончание I этапа строительства – первый квартал 2015 года.</p> <p>II этап строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12-13-этажный жилой дом на 103 квартиры (секция 1, секция 2); • автостоянки нежилых помещений на 23 м/места. <p>Начало II этапа строительства – первый квартал 2013 года. Окончание II этапа строительства – первый квартал 2015 года.</p> <p>III этап строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> • подземная автостоянка на 87 м/мест; • въезд в подземную автостоянку; • автостоянки и дворовые площадки. <p>Начало III этапа строительства – первый квартал 2013 года. Окончание III этапа строительства – первый квартал 2015 года.</p> <p>Проектными решениями предусмотрено строительство четырёхсекционного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения на первом этаже и пристроенной одноуровневой подземной автостоянкой на 87 м/мест по индивидуальному проекту.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10-14-этажный жилой дом на 110 квартир (секция 4, секция 3) и 12-13-этажный жилой дом на 103 квартиры (секция 1, секция 2) (№ 1 по экс пл. ПЗУ) - четырёхсекционное разноэтажное здание, состоящее из трёх рядовых секций №№ 1, 2, 4 (10-, 13- и 12-этажных) и угловой секции № 3 (14-этажной) сблокированных по торцам с техническим подвалом, с надстройкой технических помещений на

кровле верхнего жилого этажа секции 3 (в осях 20-24), Г-образных очертаний в плане (общие размеры здания в осях не определены).

В жилом доме располагаются:

- технический этаж: технические помещения для прокладки инженерных коммуникаций, ИТП, помещение для хранения люминесцентных ламп (в секции 3), помещение насосной (в секции 4); тамбур-шлюзы перехода в подземную автостоянку;
- первый этаж: входные группы в жилую и общественную части здания с помещениями консьержа, электрощитовыми, санузлами с местом для уборочного инвентаря, встроенными помещениями офисного назначения (в секциях 1 и 2 - офисы 1 и 2, в секциях 3 и 4 - офисы 3 и 4) с кабинетами, комнатами приёма пищи, санузлами, помещениями уборочного инвентаря, встроенными помещениями магазинов промышленных товаров (в секции 2 – магазин 1; в секции 3 - магазины 2, 3, 4) с торговыми залами, помещениями персонала, санузлами и уборочного инвентаря;
- со 2 по 14 этажи: 1-, 2-, 3-, и 4-комнатные квартиры, 1-комнатные квартиры (тип 1б, 1в, 1г) предусмотрены с кухнями-столовыми;
- на кровле здания - размещаются машинные помещения лифтов и выходы из лестнично-лифтовых блоков проектируемых секций, надстрой технических помещений (в секции 3).

Связь между этажами в секциях жилого дома осуществляется по незадымляемым лестничным клеткам с устройством выходов непосредственно наружу, а также на чердак и на кровлю, и двумя пассажирскими лифтами

Из каждой секции технического подвала (кроме секции 2) предусмотрено по одному эвакуационному выходу наружу непосредственно, или через коридор на открытую лестницу.

Из техподвала секции 2 предусмотрено два выхода через смежные секции 1 и 3, обеспеченные выходами непосредственно наружу. В каждой секции техподвала жилого дома предусмотрено устройство двух окон размерами с приемками, все секции технического подвала сообщаются через дверной проём с заполнением противопожарной дверью.

Из каждого обособленного блока торговых и офисных помещений предусмотрен один выход (из офиса 2 - два выхода) через тамбур наружу. В местах перепада кровли предусмотрены пожарные лестницы, по периметру кровли - ограждение в виде сплошного парапета.

Входы в жилую и общественную части каждой секции (в том числе из воздушной зоны незадымляемых лестниц) оборудованы одинарными и двойными утеплёнными тамбурами. Один из лифтов каждой жилой секции имеет сообщение (через тамбур-шлюз) с подземной автостоянкой.

Мусоропровод в жилом доме не предусмотрен.

Наружная отделка: стены - декоративная штукатурка в системе утеплённых невентилируемых фасадов "Rockfasad"; стены ниже отм.0,000 - облицовка цокольной бетонной плиткой; крыльца, площадки, ступени и пандусы входов - облицовка природным камнем с термоструйной обработкой поверхности.

Внутренняя отделка: стандартная для жилых помещений и помещений общественного назначения.

- Подземная автостоянка на 87 машино-мест - пристроенная, неотапливаемая, одноуровневая безбоксового типа на 87 машино-мест, прямоугольных очертаний в плане, предназначена для хранения автомобилей с двигателями, работающими на бензиновом (дизельном) топливе. Хранение автомобилей с двигателями, работающими на газовом топливе, в проектируемой автостоянке не предусмотрено.

Автостоянка располагается под дворовым пространством. Кроме мест для хранения автомобилей в автостоянке размещаются венткамеры. Въезд и выезд автомобилей в автостоянку предусмотрен по однопутной прямолинейной рампе, оборудованной пешеходным тротуаром. Из автостоянки предусмотрено 3 эвакуационных выхода по лестницам первого типа непосредственно наружу, и один - по тротуару рампы.

Связь автостоянки с жилой частью здания по лестничным клеткам не предусмотрена.

Въезд в автостоянку предусмотрен по внутривдворовому проезду со стороны улицы Александра Козицына.

Наружная отделка автостоянки (рампы въезда и лестничных клеток): стены - декоративная штукатурка с окраской фасадными красками.

		<p>Внутренняя отделка автостоянки: стандартная для помещений хранения автомобилей.</p>
<p>2.5</p>	<p>количество в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией</p>	<p>В составе строящегося жилого дома – 213 квартир:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1-комнатных – 78 квартиры, общая площадь с лоджией (балконом) (с понижающим коэффициентом 0,5) от 45,37 до 63,78 м.кв.; • 2-комнатных – 57 квартиры, общая площадь с лоджией (балконом) (с понижающим коэффициентом 0,5) от 60,84 до 83,28 м.кв.; • 3-комнатных – 67 квартир, общая площадь с лоджией (балконом) (с понижающим коэффициентом 0,5) от 100,37 до 110,98 м.кв.; • 4-комнатных – 11 квартир, общая площадь с лоджией (балконом) (с понижающим коэффициентом 0,5) - 120,78 м.кв. <p>Внутренняя отделка квартир:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Потолок: монолитная железобетонная плита, выравнивание смесями • Полы в комнатах, коридорах и кухнях - цементно-песчаная стяжка. • Полы в санузлах и ванных комнатах: цементно-песчаная стяжка с гидроизоляцией. • Стены в жилых комнатах и кухне: улучшенная штукатурка. • Санузлы и ванные комнаты: стены и потолки - улучшенная штукатурка. • Оконные блоки: из профиля ПВХ с двухкамерным стеклопакетом, подоконники пластиковые. • Остекление лоджий: металлический профиль с одинарным стеклом. • Пол лоджий: цементно-песчаная стяжка. • Входная квартирная дверь: металлическая сейф-дверь. • Отопление: горизонтальная разводка, алюминиевые приборы отопления с терморегуляторами. • Вентиляция: естественная вытяжка. • Водопровод горячего и холодного водоснабжения: стояки ГВС и ХВС - стальные оцинкованные. • Канализация: стояки – трубы ПВХ. • Сантехническое оборудование: один санузел оборудован унитазом и раковиной со смесителем. • Слаботочные сети: телевизионная сеть, интернет, телефон доведены до этажного щитка, радио – розетка согласно проекта. Домофонная связь доведена до квартиры. • Электрооборудование: выполнена внутриквартирная разводка с установкой розеток и выключателей, на кухне предусмотрен вывод для подключения электрической плиты (плита не устанавливается). В помещениях, в местах установки светильника, установлен электропатрон, в санузле (ах) – влагозащищенный светильник. • Приборы учета: установлены индивидуальные счетчики холодного и горячего водоснабжения, электроэнергии, тепла. • Пожарная сигнализация и оповещение: установлены датчики, смонтирована система оповещения в соответствии с проектом. <p>Кроме того, в составе строящегося жилого дома предусмотрены следующие нежилые помещения:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 магазина непродовольственных товаров, общая площадь от 102,24 до 165,36 м.кв. и 4 офиса, общая площадь от 177,71 до 348,62 м.кв. и подземная автостоянка на 87 машино-мест общей площадью 2 959,97 м.кв. <p>Внутренняя отделка магазинов и офисов:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Потолок: подвесной потолок типа «Armstrong» • Полы – керамогранит по цементно-песчаной стяжке. Полы в санузлах: керамическая плитка. • Стены в кабинетах, коридорах, холлах: декоративная штукатурка, водоэмульсионная покраска. • Санузлы: стены и потолки - покраска вододисперсными или водоэмульсионными составами. • Оконные блоки: витражные конструкции и окна из профиля ПВХ. • Входная дверь: металлическая, внутренние двери – МДФ ламинированные с обналичкой. <p>Застройщик оставляет за собой право производить замену материалов и оборудования, взамен указанных в проекте, на аналогичные, характеристики</p>

		которых не противоречат действующим СНиП и не ухудшают потребительских свойств.
2.6	функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	Помещения нежилого назначения, не входящие в состав общего имущества, - магазины непродовольственных товаров, офисы, подземная автостоянка на 87 машино-мест.
2.7	состав общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства	<p>В состав общего имущества в жилом доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства будут входить:</p> <ul style="list-style-type: none"> • на техническом этаже: технические помещения для прокладки инженерных коммуникаций, ИТП, помещение для хранения люминесцентных ламп (в секции 3), помещение насосной (в секции 4); тамбур-шлюзы перехода в подземную автостоянку; • на первом этаже: входные группы в жилую часть здания с помещениями консьержа, электрошитовые, санузлы с местом для уборочного инвентаря; • на кровле здания - размещаются машинные помещения лифтов и выходы из лестниц блоков проектируемых секций, надстрой технических помещений (в секции 3).
2.8	предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию	<p>Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию I этапа строительства – первый квартал 2015 года.</p> <p>Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию II этапа строительства – первый квартал 2015 года.</p> <p>Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию III этапа строительства – первый квартал 2015 года.</p> <p>Органом, уполномоченным в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию, является - Администрация Городского Округа Верхняя Пышма.</p>
2.9	возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков	Финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства отсутствуют. Добровольное страхование не осуществляется.
2.9.1	планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	Планируемая стоимость строительства 742 139 920 (Семьсот сорок два миллиона сто тридцать девять тысяч девятьсот двадцать) рублей.
2.10	перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков)	Генеральный подрядчик – ООО «Астра Строй»; Генеральный проектировщик – ООО «Астра Проект».
2.11	способ обеспечения исполнения обязательств	Залог в порядке, предусмотренном ст. ст. 13-15 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений

	застройщика по договору	в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
2.12	иные договора и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров.	<p>Строительство Жилого дома осуществляется за счет:</p> <p>1) Заемных средств, предоставляемых Застройщику по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 55018, заключенному между Застройщиком и ОАО «Сбербанк России» 02.12.2013 года - в сумме 385 000 000,00 рублей;</p> <p>2) Собственных средств Застройщика в сумме 179 257 030,00 рублей;</p> <p>3) Средств, привлеченных от участников долевого строительства в сумме 177 882 890,00 рублей.</p>

С нижеперечисленными документами Застройщика, которые последний обязан представить для ознакомления любому обратившемуся лицу, можно ознакомиться по адресу - 620109, Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Заводская, 45д, офис 310:

- 1) учредительные документы застройщика;
- 2) свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- 3) свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- 4) утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую отчетность за три последних года осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности или при осуществлении Застройщиком такой деятельности менее чем три года (за исключением регистров бухгалтерского учета) за фактический период предпринимательской деятельности;
- 5) аудиторское заключение за последний год осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности.

Застройщик представляет названные документы в форме копий, заверенных руководителем Застройщика.

Представляемые документы не могут быть изъяты, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (п.3.ст. 20 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

29 июля 2015 года

Директор управляющей организации
ООО «Астра-Девелопмент»

Стробыкин Д.С.