

Проектная декларация

Строительство 3-х секционного жилого дома №3 переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями на 1-ом этаже (№ 3.1, № 3.2, № 3.3 по ПЗУ), блочного комплектного распределительного пункта (№6 по ПЗУ) – 1 этап строительства - по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Студенческая, 1 (с изменениями от 02.06.2016 г., 01.08.2016 г., 01.11.2016 г., 01.04.2017 г., 07.04.2017 г., 02.05.2017 г., 01.08.2017 г., 01.11.2017 г.).
 город Екатеринбург Свердловской области 01 ноября 2017 г.

1.	Информация о застройщике:	
1.1	Фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Стройтэк – Инвест»
	Юридический адрес	620144, Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Сурикова, 53, оф.209, тел. 8 /343/ 290 35 36
	Место нахождения	620144, Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Сурикова, 53, оф.209, тел. 8 /343/ 290 35 36
	Режим работы	понедельник – пятница с 8.00 до 17.00 местного времени
	Отдел продаж	620144, Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Сурикова, 53 тел. (343) 385-95-95
	Режим работы	понедельник – четверг с 10.00 до 19.00, пятница – с 10.00 до 18.00; перерыв с 14-00 до 15-00; суббота с 11.00 до 13.00 местного времени
1.2	Государственная регистрация	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 25 по Свердловской области (21.08.2012г.) ОГРН 1126679022755, ИНН/КПП 6679019891/667901001
1.3	Учредители (участники) Застройщика, а также процент голосов которыми обладает каждый учредитель в органе управления Застройщика	Акционерное общество Строительная компания «СТРОЙТЭК» - 100% голосов
1.4	Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение трёх 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	<p>1.4.1. Восьмисекционный жилой дом со встроенными общественно – торговыми помещениями, ТСЖ и крышной газовой котельной в Верх – Исетском районе города Екатеринбурга. Начало строительства: июнь 2012 г. Окончание строительства в соответствии с проектной документацией – декабрь 2013 г. Фактический срок ввода в эксплуатацию – декабрь 2013 г.</p> <p>1.4.2. Объекты 6 и 8 очередей строительства жилого микрорайона в квартале улиц Чкалова - Академика Вонсовского– Амундсена – Краснолесья г. Екатеринбурга, три многоэтажные секции 23.3 -23.5. Начало строительства: июль 2013 г. Окончание строительства в соответствии с проектной документацией – апрель 2015 г. Фактический срок ввода в эксплуатацию – апрель 2015 г.</p>
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, размер собственных средств на день опубликования проектной декларации	<p>По состоянию на 30 сентября 2017 года:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Финансовый результат (прибыль) прошлых лет: 71 288 000 (Семьдесят один миллион двести восемьдесят восемь тысяч) рублей. • Финансовый результат (чистая прибыль) текущего года: прибыль в сумме 63 691 000 (Шестьдесят три миллиона шестьсот девяносто одна тысяча) рублей. • Кредиторская задолженность: 517 342 000 (Пятьсот семнадцать миллионов триста сорок две тысячи) рублей.

		<ul style="list-style-type: none"> • Дебиторская задолженность: 405 773 000 (Четыреста пять миллионов семьсот семьдесят три тысячи) рублей. • Размер собственных средств: 304 564 000 (Триста четыре миллиона пятьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей.
2.	Информация о проекте строительства:	
2.1	Цель проекта строительства, этапы и сроки его реализации, результат государственной экспертизы проектной документации	<p>Целью проекта является строительство 3-х секционного жилого дома №3 переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями на 1-ом этаже (№ 3.1, № 3.2, № 3.3 по ПЗУ), блочного комплектного распределительного пункта (№6 по ПЗУ) – 1 этап строительства - по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Студенческая, 1.</p> <p>Начало строительных работ – четвёртый квартал 2015 года. Окончание строительных работ – третий квартал 2017 года. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: четвертый квартал 2017 года. Положительное заключение негосударственной экспертизы № 56-2-1-3-0022-16 от 15 марта 2016 г., утверждённое первым заместителем генерального директора ООО «Научно – технический центр «ПРОМБЕЗОПАСНОСТЬ - ОРЕНБУРГ». Положительное заключение негосударственной экспертизы № 66-2-1-2-0013-16 от 05 мая 2016 г., утверждённое директором ООО «Бюро строительной экспертизы «Гарантия».</p>
2.2	Разрешение на строительство	Разрешение на строительство № RU 66302000 – 70 – 2016 выдано Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области 23.05.2016 взамен ранее выданного Разрешения на строительство № RU 66302000-5459-2015 от 24.11.2015.
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, имеет кадастровый номер 66:41:0703007:42.</p> <p>Собственником участка является Российская Федерация в лице Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области.</p> <p>Права застройщика на земельный участок – аренда на основании Договора аренды земельного участка № 7-1260 от 29 июня 2011 года, дополнительного соглашения от 02 февраля 2016 года к договору аренды земельного участка от 29.06.2011 № 7-1260.</p> <p>Площадь земельного участка – 38228 кв. м.</p> <p>Мероприятия по благоустройству предусматривают устройство автомобильных проездов и автостоянок, тротуаров с твердыми покрытиями – асфальтобетон и плитка «бехатон». Проезды и тротуары ограничиваются бортовым камнем, покрытие пешеходных дорожек, площадок перед входами – плиточное. На проездах запроектированы автостоянки для временного хранения автомобилей. Проезды и тротуары ограничиваются бортовым камнем.</p> <p>В пределах отведенной территории запроектированы детские игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха взрослых и для хозяйственных целей. Дворовые площадки обустраиваются игровыми элементами и малыми архитектурными формами.</p> <p>В соответствии с нормами запроектированы хозяйственные площадки для чистки одежды, для сбора мусора.</p> <p>Озеленение предусматривает устройство газонов, цветников и посадку кустарников и деревьев на свободных площадях.</p> <p>Благоустройство придомовой территории выполнено с учетом требований доступности для маломобильных групп населения. Предусмотрены следующие мероприятия: устройство въездных пандусов для инвалидов колясок, устройство пониженных бортовых камней на дворовых проездах.</p> <p>Сбор и временное хранение ТБО проектируемой застройки предусмотрено на площадке для сбора мусора с установкой закрытых крышками контейнеров на колесах.</p>
2.4	Местоположение строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и сведения об их описании, подготовленном в	<p>Участок строительства расположен в квартале улиц Раевского – Блюхера – Студенческая в Кировском районе г.Екатеринбурга.</p> <p>Площадь участка 38228 кв. м.</p> <p>С северо – запада участок граничит с «красной» линией улицы Блюхера, с Востока – с «красной» линией улицы Раевского, с юга – существующими зданиями. В настоящее время участок свободен от застройки.</p> <p>Подъезд к жилому дому осуществляется с ул. Раевского.</p> <p>Жилой дом не требует организации санитарно-защитной зоны.</p>

<p>соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство</p>	<p>На участке предусмотрено размещение 3-х секционного жилого дома переменной этажности с офисными помещениями на 1 этаже и одно-, двух-, трехкомнатными квартирами эконом – и комфорт - класса, а также размещение проездов, гостевых парковок, газонов и других элементов благоустройства, необходимых для организации дворового пространства.</p> <p>Входы в дом предусмотрены с дворовой территории. В составе входных групп запроектированы помещения для консьержа с санузлом. На первом этаже жилых зданий расположены помещения общественного назначения. Офисные помещения не имеют сообщения с жилой частью здания. Входы в офисные помещения расположены с внешней стороны здания, что ограничивает доступ посторонних лиц на дворовую территорию.</p> <p>Жилой дом имеет тёплый технический чердак и техподполье, предназначенное для прокладки инженерных коммуникаций и размещения технических помещений. Вход в техподполье отделен от основных входов в здание.</p> <p>Фундаменты жилых секций – монолитная железобетонная плита толщиной 900 мм.</p> <p>Каркас дома – монолитный железобетонный из бетона с классом прочности В25.</p> <p>Несущие монолитные внутренние стены жилых секций толщиной 220 мм и 300 мм, пилоны толщиной 300 мм.</p> <p>Перекрытия плоские безбалочные толщиной 200 мм.</p> <p>Лестничные марши и площадки 1 и 2 этажей – монолитные железобетонные.</p> <p>Лестничные марши и площадки с 3 по 21 этажи сборные железобетонные.</p> <p>Межмаршевые площадки – монолитные железобетонные.</p> <p>Наружные стены выполняются из керамического поризованного камня с наружной теплоизоляционной системой, опираются в пределах этажа на перекрытия.</p> <p>Внутренние стены – ячеистобетонные блоки.</p> <p>Перегородки межкомнатные – гипсовые пазогребневые, 80 мм, в санузлах – кирпичные 120 мм.</p> <p>Кровля плоская, с двухслойной гидроизоляцией и утеплителем.</p> <p>При входе в дом располагается помещение для консьержа с управлением охраняемыми системами и видеонаблюдением.</p> <p>Здание жилого дома предусматривает размещение одно-, двух- и трехкомнатных квартир эконом - и комфорт - класса. Высота этажа в квартирах – 3,0 м от пола до пола, в офисных помещениях – 3,9 м.</p> <p>Функциональная связь между этажами осуществляется посредством лестничной клетки типа Н1 с организацией выходов в пространство теплого чердака и на кровлю через воздушную зону.</p> <p>Ширина лестничных маршей и площадок принята 1,2 м, зазор между маршами – 100 мм. Лестничная клетка имеет световые проемы площадью не менее 1,2 кв.м на каждом этаже.</p> <p>Ограждения лестничных маршей и площадок выполняются высотой 900 мм.</p> <p>Секции домов оборудуются лифтами грузоподъемностью 1000 кг и 400 кг и одним лифтом грузоподъемностью 400 кг со скоростью подъема 1,6 м/сек. Размеры кабины лифта 1100x2100мм (ширина кабины составляет 2100 мм) позволяют транспортировку человека на носилках. Перед лифтами на каждом этаже предусмотрена площадка глубиной не менее 1,5 м при однорядном размещении лифтов.</p> <p>Кровля здания – неэксплуатируемая, с организованным внутренним водостоком. По периметру кровли в местах пониженного парапета выполняется ограждение высотой 1,2 м.</p> <p>Облицовка фасада: комбинированная декоративная фасадная штукатурка по минераловатному утеплителю, вентилируемый фасад с использованием металлических панелей; цветовое решение – в соответствии с утвержденным эскизным проектом.</p> <p>Фасады въездной ramпы и эвакуационных выходов подземной стоянки – штукатурка, покраска фасадными красками.</p> <p>Крыльца и пандусы входов в помещения жилого и общественного назначения – облицовка гранитными плитами с термоструйной обработкой, предотвращающей скольжение.</p> <p>Окна – с двухкамерным стеклопакетом, профиль металлопластиковый белого цвета.</p> <p>Витражи – из алюминиевого профиля системы СИАЛ.</p>
--	---

		<p>Остекление лоджий – раздвижные рамы из алюминиевого профиля. Одна из створок выполняется из безопасного стекла, разбивающегося при пожаре без осколков, и помечается специальной маркировкой.</p> <p>Входные двери в дом – алюминиевые светопрозрачные, двери со стороны выхода с лестничных маршей – металлические утепленные.</p> <p>На лоджиях и балконах, имеющих витражное остекление, устанавливается металлическое ограждение высотой 1,2 м.</p> <p>Устройство мусоропровода в жилых секциях не предусматривается.</p> <p>Внутренняя отделка в местах общего пользования выполняется по дизайн – проекту. Для внутренней отделки на путях эвакуации применены негорючие материалы, в помещениях с влажным режимом использованы материалы, позволяющие проводить влажную уборку.</p>
2.5	<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 жилого дома 366 квартир:</p> <p>1-комнатных – 256 квартир, общая площадь с лоджией (коэффициентом 0,5)/балконом (коэффициентом 0,3) от 31,91 до 54,31 кв.м;</p> <p>2-комнатных – 91 квартира, общая площадь с лоджией (коэффициентом 0,5)/балконом (коэффициентом 0,3) от 59,11 до 71,82 кв.м;</p> <p>3-комнатных – 19 квартир, общая площадь с лоджией (коэффициентом 0,5)/балконом (коэффициентом 0,3) от 90,32 до 91,33 кв.м.</p> <p>Общая проектная площадь квартир с лоджиями (коэффициентом 0,5)/балконами (коэффициентом 0,3) составляет 18 868,40 кв.м.</p> <p>Внутренняя отделка квартир:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Потолок: затирка, шпатлевка, покраска вододисперсионной краской. Высота потолка в чистоте 2,7 м. Потолок лоджии (балкона) – затирка, покраска вододисперсионной краской. • Полы в комнатах, коридорах и кухнях - ламинат класса не ниже 32 на звукоизоляционной подоснове, по цементно-песчаной стяжке. Полы в санузлах и ванных комнатах: керамическая плитка. • Стены в жилых комнатах и кухне: оклейка обоями под покраску, покраска в белый цвет. • Санузлы и ванные комнаты: потолки, стены - покраска водно-дисперсионной акриловой краской. • Оконные блоки: из металлопластикового профиля белого цвета с двухкамерным стеклопакетом, подоконники пластиковые. • Остекление лоджий: раздвижные рамы из алюминиевого профиля. Одна из створок выполняется из безопасного стекла, разбивающегося при пожаре без осколков, и помечается специальной маркировкой. • Пол лоджий (балконов): шлифованная железобетонная плита. • Входная квартирная дверь: металлическая, межкомнатные двери – МДФ ламинированные с обналочкой, без установки фурнитуры. • Отопление - разводка горизонтальная из металлопластиковых труб в защитном гофрированном кожухе, с установкой поквартирных счетчиков тепла; приборы отопления - радиаторы со встроенными терморегуляторами. • Вентиляция: согласно проекту. • Водопровод горячего и холодного водоснабжения: стояки ГВС и ХВС – полипропиленовые трубы; установка счетчиков учета ГВС и ХВС. • Устанавливается индивидуальное средство пожаротушения «Роса». • Канализация: полипропиленовые трубы согласно проекту. • Установка сантехнического оборудования (отечественного производства): унитаз, раковина, смеситель. Мойка, ванна не предусмотрены. • Слаботочные сети: радио – розетка согласно проекту. Домофонная связь доведена до квартиры. • Электрооборудование: внутриквартирная разводка с розетками и выключателями, выпуск для подключения электрической плиты (установка плиты не предусмотрена), установка двухтарифных электросчетчиков. В санузлах – установка светильников, в остальных помещениях в местах установки светильника – выпуск, клеммная колодка. Установка кнопок звонка и розетки для включения звонка в квартире. • Пожарная сигнализация и оповещение: установка датчиков в соответствии с проектом. <p>Кроме того, в составе строящегося жилого дома предусмотрены следующие нежилые помещения:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Офис №1, общая площадь 919,12 кв.м.

		<p>Внутренняя отделка помещений офиса №1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Потолки: без отделки • Полы – стяжка из ЦПР-50. Полы в санузлах: керамическая плитка. • Стены в кабинетах, коридорах, холлах: штукатурка. • Санузлы: стены – штукатурка, потолки - без отделки. • Оконные блоки: витражные алюминиевые конструкции и окна из профиля ПВХ. • Входная дверь: светопрозрачная из алюминиевого профиля, внутренние двери – не устанавливаются. • Водоснабжение и канализация - по проекту, санитарно – техническое оборудование – унитаз, раковина, смеситель - отечественного производства. <p>Застройщик оставляет за собой право производить замену материалов и оборудования, взамен указанных в проекте, на аналогичные, характеристики которых не противоречат действующим СНиП и не ухудшают потребительских свойств.</p>
2.6	Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	<p>Помещения нежилого назначения, не входящие в состав общего имущества: - офис №1.</p>
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 жилых домах, 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> <p>лестницы, лестничные площадки, вестибюли, лифты, лифтовые холлы, машинные отделения, техподполье, чердак, выходы на кровлю, кровля, инженерные коммуникации, оборудование и помещения электрощитовых и венткамер, оборудование и помещения насосных и теплового пункта, водомерный узел, входные группы в жилую часть с помещениями консьержа, санузлы на первом этаже, технические помещения, тамбуры, коридоры, межквартирные коридоры, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства.</p>
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 объекта в эксплуатацию: четвертый квартал 2017 года.</p> <p>Органом, уполномоченным в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию, является Министерство строительства и развития инфраструктуры Свердловской области.</p>
2.9	Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры	<p>Финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства отсутствуют. Добровольное страхование не осуществляется.</p>

	по добровольному страхованию застройщиком таких рисков	
2.9.1	Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	Планируемая стоимость строительства жилого дома составляет 890 438 400 (Восемьсот девяносто миллионов четыреста тридцать восемь тысяч четыреста) рублей.
2.10	Перечень организаций, осуществляющих основные строительномонтажные и другие работы (подрядчиков)	Генподрядчик – ООО НПП «Стройтэк». Субподрядчик – ЗАО «ЕКБ – МонтажСтрой» Технический Заказчик – ЗАО СК «Стройтэк».
2.11	Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору	<p>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 в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Залог права аренды земельного участка с кадастровым номером 66:41:0703007:42. <p>Залог строящегося (создаваемого) объекта - 3-х секционного жилого дома №3 переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями на 1-ом этаже (№ 3.1, № 3.2, № 3.3 по ПЗУ), – 1 этап 1-го пускового комплекса по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Студенческая, 1.</p> <p>Исполнение обязательств застройщика по передаче жилых помещений участникам долевого строительства по всем договорам, заключённым для строительства объекта - 3-х секционного жилого дома №3 переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями на 1-ом этаже (№ 3.1, № 3.2, № 3.3 по ПЗУ), наряду с залогом обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании. Генеральный договор № 35-42992Г/2016 от 07 апреля 2017 г. страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве заключён между Застройщиком и обществом с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ» (ИНН 7704216908, ОГРН 1027700355935, место нахождения: 123610, г.Москва, ул. Набережная Краснопресненская, д.12, офис 1705-1707).</p> <p>Объект долевого строительства, в отношении которого заключён договор страхования: 3-х секционный жилой дом №3 переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями на 1-ом этаже (№ 3.1, № 3.2, № 3.3 по ПЗУ), – 1 этап строительства - по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Студенческая, 1.</p>
2.12	Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров участия в долевом строительстве.	<p>Строительство блочного комплектного распределительного пункта (№6 по ПЗУ), указанного в разрешении на строительство № RU 66302000 – 70 – 2016, будет осуществляться за счет собственных средств ООО «Стройтэк-Инвест». Денежные средства участников долевого строительства для строительства указанного блочного комплектного распределительного пункта не привлекаются.</p> <p>Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров участия в долевом строительстве, отсутствуют.</p>

С нижеперечисленными документами Застройщика, которые последний обязан представить для ознакомления любому обратившемуся лицу, можно ознакомиться по адресу - 620144, Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Сурикова, д.53:

- 1) учредительные документы застройщика;
- 2) свидетельство о государственной регистрации Застройщика;

- 3) свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- 4) утвержденные годовые отчеты, бухгалтерская 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»).

Директор ООО «Стройтэк-Инвест»



В.П.Копылов