

Российская Федерация

Проектная декларация объекта капитального строительства жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой (1-я очередь, 2-я очередь), расположенного по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, г. Белгород, Гражданский проспект, 25.

(ДОПОЛНЕНИЕ К ТРЕТЬЕМУ КВАРТАЛУ 2017 ГОДА)

1. Информация о застройщике

1.1. Застройщик - **Общество с ограниченной ответственностью «Вега»**, юр. и факт. адрес: Российская Федерация, 308001, Белгородская область, г. Белгород, ул. Белгородского полка, 62, тел. (4722) 27-24-25, 20-26-26, тел./факс (4722) 20-26-01.

Режим работы застройщика:

Понедельник – пятница с 9.00 до 18.00, перерыв с 13.00 до 14.00, суббота, воскресенье – выходные.

1.2. Государственная регистрация застройщика:

- ИНН 3123204306.

- свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о создании юридического лица серия 31 № 001929935, выдано инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Белгороду 3 ноября 2009 года, основной государственный регистрационный номер – 1093123015556.

- устав Общества с ограниченной ответственностью «Вега» утвержден Протоколом внеочередного общего собрания Участников ООО «Вега», от 28 октября 2013 года, зарегистрирован инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Белгороду 7 ноября 2013 года, за государственным регистрационным номером – 2133123205532.

1.3. Учредители застройщика:

- ФРЕЙДЦИС МОИСЕЙ СРУЛЕВИЧ - 50,0 % долей

- ФРЕЙДЦИС АЛЕКСАНДР МОИСЕЕВИЧ – 50,0 % долей

1.4. Сведения о проектах строительства объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной документации:

- жилой дом переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по улице Белгородского полка-проспект Белгородский (1-я очередь), расположенного по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, г. Белгород, ул. Белгородского полка, 62:

1 этап - блок секции №1,2,3 со встроенными нежилыми помещениями и подземными автостоянками на 83 машино-места, на 256 машино-мест в двух уровнях (1-уровень 121 машино-место, 2-й уровень 135 машино-мест), срок сдачи в эксплуатацию IV квартал 2013 года, сдан в эксплуатацию во II квартале 2013 года;

2 этап – блок секция №4 со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой на 42 машино-места, срок сдачи IV квартал 2014 года, сдан в эксплуатацию во II квартале 2014 года.

- жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, г. Белгород, Гражданский проспект, 36, срок сдачи в эксплуатацию IV квартал 2014 года, сдан в эксплуатацию в III квартале 2014 года;

- жилой дом с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, г. Белгород, Народный бульвар, 3 а, срок сдачи в эксплуатацию: IV квартал 2015 года, сдан в эксплуатацию в IV квартал 2014 года;

- жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой (1-я очередь), расположенный по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, г.

Белгород, Гражданский проспект, 25, срок сдачи в эксплуатацию IV квартал 2014 года, сдан в эксплуатацию в IV квартале 2014 года;

- жилой дом с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, г. Белгород, ул. Костюкова, 11в, срок сдачи в эксплуатацию IV квартал 2015 года, сдан в эксплуатацию в IV квартале 2015 года;

- Группа жилых домов переменной этажности с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой (I очередь, I часть-строительство здания жилого дома с нежилыми помещениями (в том числе часть подземной автостоянки, расположенной непосредственно под жилым домом в осях «2-9», «А/1-Л»), I очередь, II часть – строительство подземной автостоянки для хранения автомобилей в осях «1/1-2/А/1-Л»), расположенного по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, г. Белгород, ул. Кирпичная, 65 б, срок сдачи в эксплуатацию IV квартал 2016 года, сдан в эксплуатацию в IV квартале 2015 года;

- жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, 1-я очередь строительства – 2-х этажное здание с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, г. Белгород, ул. Есенина, 9 корпус 4, срок сдачи в эксплуатацию IV квартал 2015 года, сдан в эксплуатацию в IV квартале 2015 года;

- жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, г. Белгород, проспект Б. Хмельницкого, 80 а, срок сдачи в эксплуатацию IV квартал 2017 года, сдан в эксплуатацию в IV квартале 2016 года;

- жилой дом с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Вокзальная 26а (блок-секции 1,2), ул. Вокзальная 26а строение 1 (блок-секция 3) срок сдачи в эксплуатацию IV квартал 2017 года, сдан в эксплуатацию в III квартале 2017 года.

- ведется строительство жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, г. Белгород, ул. Есенина, 9 (2 очередь строительства), (3 очередь строительства), (4 очередь строительства), срок сдачи в эксплуатацию 2 очередь - IV квартал 2017 года, 3 очередь - IV квартал 2019 года, 4 очередь - IV квартал 2020 года;

- ведется строительство многоэтажного жилого дома с офисными помещениями и подземным паркингом, расположенного по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, г. Белгород, ул. Парковая, 8, срок сдачи в эксплуатацию IV квартал 2018 года;

- ведется строительство жилых домов со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой (корпус 1 и корпус 2), расположенных по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, г. Белгород, ул. Щорса, 8м, срок сдачи в эксплуатацию IV квартал 2018 года;

- ведется строительство жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, г. Белгород, ул. Чапаева, 14а, срок сдачи в эксплуатацию IV квартал 2018 года;

- ведется строительство объекта капитального строительства «Группа жилых домов переменной этажности с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой (1-я очередь строительства - жилые дома №2, №3; 2-я очередь строительства – жилой дом №1) по ул. Кирпичная, 65 в г. Белгороде» срок сдачи в эксплуатацию 1 очередь - IV квартал 2023 года, 2 очередь - IV квартал 2023 года.

1.5. Деятельность застройщика ООО «Вега» не подлежит лицензированию.

Деятельность застройщика ООО «Вега» осуществляется на основании Свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №С-012-31-0661-31-281016,

выданного 28 октября 2016 г. саморегулируемой организацией, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство Ассоциация «Саморегулируемая организация «Строители Белгородской области».

1.6. Финансовый результат за 3 квартал 2017 года составляет:

- Прибыль – 7795 тыс. руб. (семь миллионов семьсот девяносто пять тысяч) рублей.
- Дебиторская задолженность – 986242 тыс. руб. (девятьсот восемьдесят шесть миллионов двести сорок две тысячи) рублей.
- Кредиторская задолженность 508094 тыс. руб. (пятьсот восемь миллионов девяносто четыре тысячи) рублей.

2. Информация о проекте строительства.

2.1. Целью проекта строительства является удовлетворение существующей потребности в благоустроенных жилых, нежилых торговых и офисных площадях и автостоянках в городе, и получение прибыли.

2.2. Предусмотрено 2 очереди реализации проекта.

1 очередь: начало освоения – август 2013 года, ввод в эксплуатацию – 4 квартал 2014 года;

2 очередь: начало освоения – декабрь 2016 года, ввод в эксплуатацию – 2 квартал 2018 года.

2.3. Сроки реализации:

1 очередь – введен в эксплуатацию в 4 квартале 2014 года; 2 очередь – 2 квартал 2018 года.

2.4. Результаты государственных экспертиз проекта: заключение №31-1-4-0283-13 от 19 августа 2013 года управления государственной экспертизы департамента строительства, транспорта и жилищно-коммунального хозяйства Белгородской области, заключение №31-1-2-0267-14 от 22 августа 2014 года государственного автономного учреждения Белгородской области «Управление государственной экспертизы» и заключение экспертизы 31-2-1-2-0009-16 от 08 декабря 2016 года Общество с ограниченной ответственностью «Научно-производственный центр «Аудит безопасности» - положительные.

2.5. Разрешение на строительство объекта капитального строительства жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой (1-я очередь) количество этажей – 9, общая площадь здания – 7623,31 кв.м., количество квартир – 41 шт., площадь жилых помещений – 3975,17 кв.м., площадь нежилых помещений – 734,03 кв.м., площадь паркинга – 1355,51 кв.м., площадь застройки – 1070,79 кв.м. по пр. Гражданский, д. 25 в городе Белгороде выдано департаментом строительства и архитектуры администрации города Белгорода 21 августа 2013 года RU 31301000-20131120061.

В связи с внесением изменений в проектную документацию и положительным заключением негосударственной экспертизы проектной документации от 08.12.2016 г. № 31-2-1-2-0009-16 разрешение на строительство №RU31301000-20131120061 от 21.08.2013 г. считать выданным от 09.12.2016 г. на объект «Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по пр. Гражданский, 25 в г. Белгороде (2-я очередь строительства)» сроком действия до 11.03.2019 г., со следующими технико-экономическими показателями:

2 очередь строительства:

- количество этажей – 9
- площадь застройки – 623,11 кв.м.
- общая площадь здания – 5092,89 кв.м.
- общий строительный объем – 19226,50 куб.м.
- строительный объем подземной части – 1627,28 куб.м.
- количество квартир – 41
- общая площадь квартир 2824,35 кв.м.
- общая площадь встроенных нежилых помещений – 455,36 кв.м.
- площадь подземной автостоянки – 539,89 кв.м.
- количество машино-мест – 21.

2.6. Земельные участки, на которых ведется строительство объекта 2 очереди, расположенного по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, г. Белгород, просп. Гражданский, 25:

- площадью **300 кв.м.**, кадастровый (или условный) номер земельного участка 31:16:0208022:299, расположенный по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, г. Белгород, просп. Гражданский, 25, принадлежит ООО «Вега» на праве собственности.

Документы-основания:

- Распоряжение администрации города Белгорода №1367 от 03.11.2016 г.,

- Договор безвозмездной передачи земельного участка № 10 от 08.11.2016 г., о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.11.2016 года сделана запись регистрации №31-31/001-31/001/227/2016-250/1.

- площадью **354 кв.м.**, кадастровый (или условный) номер земельного участка 31:16:0208022:10, расположенный по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, г. Белгород, Гражданский проспект, 27 предоставлен ООО «Вега» на праве аренды.

Документы-основания:

- Распоряжение правительства Белгородской области № 440-рп от 12.09.2016 г.

- Договор аренды земельного участка от 19.09.2016 г., о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.09.2016 года сделана запись регистрации №31-31/001-31/001/120/2016-934/1.

2.7. В целях упорядочения адресного плана, строящемуся жилому дому со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой УПРАВЛЕНИЕМ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА БЕЛГОРОДА БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ, присвоен постоянный адрес: г. Белгород, Гражданский проспект, 25, дата регистрации 26 августа 2013 года, учетный номер в адресном реестре Белгорода 30616, справка №649-адр от 26.08.2013 г.

2.8. Границы земельного участка: участок строительства (2 очередь) расположен в центральной части г. Белгорода по проспекту Гражданский. На смежных участках расположены земли, находящиеся в ведении администрации города Белгорода:

- с запада – существующее 3-х этажное здание;

- с севера – проезжая часть проспекта Гражданский;

- с востока – непосредственно примыкает к секции №2 (1 очередь строительства);

- с юга – участок 5-ти этажных жилых зданий.

План организации рельефа территории участка решен в увязке с существующей застройкой и благоустройством к ней. В основу проектного решения положен принцип максимального приближения проектной линии к существующему рельефу и доступности маломобильных групп населения к входам в здание.

2.9. Генеральный план решен в увязке с существующей застройкой, предусмотрено обеспечение проектируемого объекта всеми необходимыми элементами благоустройства: устройство проездов, тротуаров, дорожек с плиточным покрытием, озеленение территории.

2.10. Местоположение: Российская Федерация, Белгородская область, г. Белгород, Гражданский проспект, 25.

Планировка объекта капитального строительства жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой (1 очередь, 2 очередь), расположенного по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, г. Белгород, Гражданский проспект, 25, далее – объект, разработана по индивидуальному проекту.

Объект строительства: жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, представляет собой 9-ти этажное здание (включая подземную автостоянку

и тех. этаж) прямоугольной формы, с вырезанным прямоугольным сегментом со стороны дворового фасада.

Образ здания соответствует современным тенденциям в архитектуре и органично вписывается в существующую городскую среду.

Строительство ведется в две очереди: 1 очередь – секция №2, 2 очередь-секция №1.

В подземном этаже объекта (1 и 2 очереди) предусмотрена подземная автостоянка на 77 машино-мест.

На 1 этаже объекта предусмотрены нежилые помещения общественного назначения.

Во 2-й очереди строительства (секция №1) предусмотрены:

В подземном этаже подземная автостоянка на 21 машино-место;

На 1 этаже нежилые помещения – 4 шт. Помещения имеют свободную планировку и могут использоваться под торговые площади.

Жилая часть объекта расположена со 2-го по 7-й этажи. Проектом предусмотрены 1, 2, 3-х комнатные квартиры.

При строительстве объекта будут применены следующие конструкции:

Фундаменты – монолитная железобетонная плита из бетона класса В25 на естественном основании. Основанием под грунты служат грунты слоев ИГЭ-3, ИГЭ-3а. Пространственная жесткость и устойчивость обеспечивается совместной работой элементов несущих конструкций каркаса.

Конструктивная схема жилого дома представляет собой монолитный железобетонный безригельный каркас безкапитального типа, с сеткой колонн 6,0 x 6,6 м; 6,0 x 5,4 м; 6,6 x 4,0 м.

Несущими элементами каркаса являются колонны, ядро жесткости, диафрагма и горизонтальные диски перекрытия.

Колонны – монолитные железобетонные из бетона класса В25.

Стены подземной автостоянки – монолитные железобетонные из бетона класса В25.

Ограждающие конструкции (выше отм. 0.000) – из керамзитобетонных блоков СКЦ (ГОСТ 6133-99) толщиной 200 мм с последующим утеплением и устройством вентилируемого фасада.

Перекрытия – монолитные железобетонные из бетона класса В25. Толщина плит 250,0 мм (над паркингом, а так же над первым этажом и техническим), остальные перекрытия толщиной 200 мм.

Ядра жесткости-монолитные железобетонные из бетона класса В25.

Наружные и внутренние межквартирные стены объекта – выполняются из блоков СКЦ.

Перегородки здания – гипсовые пазогребневые полнотелые гидрофобизированные.

Окна, оконные блоки и балконные двери – индивидуального изготовления, металлопластиковые, с двухкамерными стеклопакетами.

Витражные системы – тонированное остекление, двухкамерный стеклопакет, алюминиевый тонированный профиль (индивидуального изготовления).

Двери – входные во все квартиры – металлические.

Кровля – плоская (с системой внутренних водостоков) с покрытием из рулонных материалов).

Источником горячего водоснабжения жилого дома является котельная, расположенная на кровле жилого дома.

В жилой части объекта (2 очереди) строительства запроектировано 2 пассажирских лифта. 2.11. Количество самостоятельных частей объекта (2 очередь строительства) – 46 (сорок шесть), в т.ч.:

1 – комнатных квартир – 22, проектной жилой площадью от 17,1 кв.м. до 17,64 кв.м., проектной общей площадью от 44,26 кв.м. до 51,94 кв.м.;

2 – комнатных квартир – 6, проектной жилой площадью от 30,48 кв.м., проектной общей площадью от 61,48 кв.м. до 61,90 кв.м.;

3 – комнатных квартир – 13 проектной жилой площадью от 48,37 кв.м. до 57,72 кв.м., проектной общей площадью от 97,04 кв.м. до 122,32 кв.м.;

нежилых встроенных помещений на 1 этаже - 4, проектной общей площадью от 64,33 кв.м. до 159,05 кв.м.

В подземном этаже проектом предусмотрено нежилое помещение подземная автостоянка на 21 машино-место.

Всего по объекту:

- проектная жилая площадь квартир – 1271,07 кв.м.;

- проектная общая площадь квартир – 2824,35 кв.м.;

- проектная общая площадь нежилых помещений – 995,25 кв.м., в том числе проектная общая площадь нежилых помещений первого этажа - 455,36 кв.м., проектная общая площадь подземной автостоянки на 21 машино-мест – 539,89 кв.м.

По данным кадастровых работ объект имеет следующие технико-экономические показатели:

- жилая площадь квартир – 1430,7 кв.м.;

- общая площадь квартир – 2829,4 кв.м.;

- общая площадь встроенных нежилых помещений – 1051,8 кв.м., в том числе:

- общая площадь подземной автостоянки на 21 машино-место (гараж) – 588,4 кв.м.;

Количество самостоятельных частей объекта – 46, в том числе:

1 – комнатных квартир – 19;

2 – комнатных квартир – 9;

3 – комнатных квартир – 12;

4 – комнатная квартира – 1;

- количество нежилых помещений – 5 (на 1-м этаже – 4, на подземном этаже – 1).

2.12. На настоящее время функциональное назначение нежилых помещений строящегося объекта недвижимости, не входящих в состав общего имущества определено:

нежилые помещения, расположенные на 1 этаже – общественного назначения.

2.13. Состав общего имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства: помещение консьержа, лифты, лифтовые и иные шахты, мусорокамеры, площадки общего пользования, лестницы, электрощитовые, тепловой узел, технические этажи, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами и внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, 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). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Земельные участки, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, являются общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

2.14. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося объекта недвижимости (2-я очередь строительства) - 2 квартал 2018 года.

Перечень органов государственной власти, местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанного объекта недвижимости:

управление государственного строительного надзора Белгородской области, департамент строительства и архитектуры администрации г. Белгорода, застройщик – ООО «Вега», генеральный подрядчик – ООО «Вектор», проектировщик – ООО «Техноинжиниринг», представители субподрядных организаций.

2.15. О возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков: в сфере предпринимательской деятельности обстоятельством, освобождающим от ответственности, является лишь воздействие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким форс-мажорным обстоятельствам относятся, например, стихийные явления, такие, как землетрясение, наводнение и т.д., а также обстоятельства общественной жизни: военные действия, эпидемии, крупномасштабные забастовки и т.д. К форс-мажору относятся также запретительные меры государственных органов: объявление карантина, запрещение перевозок, строительства, запрет торговли в порядке международных санкций и т.д. Основным риском, который может повлиять на осуществление проекта строительства, является повышенный уровень инфляции, рост издержек, связанных со строительным производством и цен на строительные материалы, а также увеличение налогового бремени. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство, наряду с залогом обеспечивается банковским поручительством или страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном законодательством РФ.

2.16. Планируемая стоимость строящегося объекта недвижимости жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой (2-я очередь), расположенного по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, г. Белгород, Гражданский проспект, 25 - 160 млн. рублей.

2.17. Перечень организаций, осуществляющих основные строительные и другие работы:

ООО «Вектор» - генеральный подрядчик;

ООО «Вектор» - бетонные работы;

ИП Кузьменко Е.И. - работы по рытью котлована;

ООО «Спецмонтаж-Строй» - электромонтажные работы;

ООО ИП Васильев А.А. - отделочные работы;

ООО «Хафнер» - фасадные работы и устройство витражей.

2.18. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:

- С момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге представленные для строительства многоквартирного дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельные участки, принадлежащий застройщику на праве собственности и аренды, и строящийся на этих земельных участках жилой дом;

- Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору;

- Поручительство банка.

2.19. Для строительства указанного объекта недвижимости используются собственные средства застройщика, займы и кредиты. Иных договоров и сделок, на основании которых привлекаются деньги для строительства жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой (2-я очередь), расположенного по адресу: г. Белгород, Гражданский проспект, 25 - нет.

Генеральный директор ООО «Вега»



М.С. ФРЕЙДЛИС