

Проектная декларация от 16 декабря 2014 года
(с изменениями от 30 марта 2015 года; 30 апреля 2015 года; 29 июля 2015 год; 29 октября 2015 года; 06 ноября 2015года; 29 марта 2016 года; 29 июля 2016 года; 28 октября 2016года)

город Екатеринбург Свердловской области

1.	Информация о застройщике:	
1.1	Фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «АстраИнвестСтрой»
	Место нахождения	620109, Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Заводская, 45д, офис 405 т. 8 /343/ 205 14 86
	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 (27 декабря 2010 года) ОГРН 1106658021865, ИНН/КПП 6658374366/665801001
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	<p>1. Восьмисекционный жилой дом с крышной газовой котельной, встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по улице Баркляя в Верх-Исетском районе города Екатеринбурга. Начало строительства Жилого дома – второй квартал 2012 года (Разрешение на строительство № RU 66302000-2483 выдано Администрацией города Екатеринбурга 05 июня 2012 года). Окончание строительства Жилого дома в соответствии с проектной декларацией – первый квартал 2014 года. Фактический срок ввода в эксплуатацию – четвертый квартал 2013 года. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 66302000 – 1963, выдано Администрацией города Екатеринбурга 25.12.2013г.</p> <p>2. Трехсекционный жилой дом с помещениями охраны по улице Августа Бебеля в городе Екатеринбурге. Начало строительства - второй квартал 2012 года (Разрешение на строительство № RU 66302000-2414 выдано Администрацией города Екатеринбурга 28 апреля 2012 года). Окончание срока строительства в соответствии с проектной документацией – второй квартал 2014 года. Фактический срок ввода в эксплуатацию (I этап ввода) – четвертый квартал 2013г. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 66302000 – 1975, выдано Администрацией города Екатеринбурга 27.12.2013г. Фактический срок ввода в эксплуатацию (II этап ввода) – второй квартал 2014 года. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 66302000 - 2085, выдано Администрацией города Екатеринбурга 19.05.2014г.</p> <p>3. Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и трансформаторная подстанция, расположенный по адресу: Свердловская область, город Верхняя Пышма, улица Феофанова 2Г. Начало строительства – третий квартал 2012 года. Окончание строительства в соответствии с проектной декларацией – третий квартал 2014 года. Фактический срок ввода в эксплуатацию – четвертый квартал 2013 года. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 66364000-43/2013, выдано Городским округом Верхняя Пышма Свердловской области 30.12.2013г.</p>
1.8	Вид лицензируемой деятельности, номер лицензии, срок ее действия, орган, выдавший эту лицензию	Отсутствует.
1.9	Финансовый результат текущего года, размер кредиторской и	По состоянию на 30 сентября 2016 года: <ul style="list-style-type: none"> Финансовый результат: 125 649 000 (Сто двадцать пять миллионов шестьсот сорок девять тысяч) рублей.

	дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	<ul style="list-style-type: none"> Кредиторская задолженность: 653 419 000 (Шестьсот пятьдесят три миллиона четыреста девятнадцать тысяч) рублей. Дебиторская задолженность: 164 020 000 (Сто шестьдесят четыре миллиона двадцать тысяч) рублей. <p>(с изменениями от 28 октября 2016 года)</p>
2.	Информация о проекте строительства:	
2.1	Цель проекта строительства, этапы и сроки его реализации, результат экспертизы проектной документации	<p>Многоэтажный односекционный жилой дом со встроенными офисными помещениями на первом этаже (№ 2 по ГП), расположенного по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, Железнодорожный район, улица Техническая.</p> <p>Начало строительства – четвертый квартал 2014 года. Предполагаемый срок ввода жилого дома в эксплуатацию – второй квартал 2017 года.</p> <p>Положительное заключение негосударственной экспертизы № 76-1-2-0074-14 от 12 сентября 2014 года, утвержденное Генеральным директором ЗАО «Верхне-Волжский Институт Строительной Экспертизы и Консалтинга».</p>
2.2	Разрешение на строительство	Разрешение на строительство № RU 66302000-4686, выдано Администрацией города Екатеринбурга 15 декабря 2014 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, имеет кадастровый номер 66:41:0204012:30.</p> <p>Права застройщика на земельный участок – аренда на основании протокола № 107 о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 12 декабря 2012 года и договора аренды земельного участка № 2-1106-Т от 09 января 2013 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 11 марта 2013 года, № регистрации 66-66-01/120/2013-399.</p> <p>Срок действия договора с 09 января 2013 года по 08 января 2018 года. Площадь земельного участка – 7350 кв. м. Государственная собственность на земельный участок не разграничена.</p> <p>Проектом предусмотрено благоустройство территории вокруг проектируемого здания, создание функциональной связи жилого дома с придомовыми площадками, территорией соседних жилых домов. Расположение зданий, сооружений, площадок запроектировано с учетом противопожарных норм. К проектируемому зданию обеспечивается подъезд пожарного транспорта.</p> <p>Автомобильные проезды к домам предусматриваются с улиц Коммунальной и Дружининской. Подъезд к открытым автостоянкам и гостевым парковкам осуществляется с улицы Технической. Предусматривается проезд пожарных машин с четырех сторон здания. Покрытие проездов и велодорожек - из асфальтобетона, тротуаров и дорожек - из бетонной тротуарной плитки и асфальтобетона.</p> <p>На участке запроектированы пять открытых автостоянок для автотранспорта жильцов и посетителей общественных помещений на 10, 10, 10, 7, 9 машино-мест и три гостевые парковки на 7, 8 и 9 машино-мест.</p> <p>Комплекс работ по благоустройству включает организацию рельефа, устройство проездов, тротуаров, стоянок, элементов благоустройства в виде площадок (детские игровые, спортивные площадки и площадки отдыха и хозяйственные площадки), озеленение территории. Озеленение территории проектируемого жилого дома предусмотрено устройством газонов с посевом многолетних трав, посадкой деревьев и кустарников.</p> <p>Проектом предусмотрена организация двух контейнерных площадок на 4 контейнера каждая, оборудованных евро-навесом. Одна из площадок организуется взамен существующей демонтируемой площадки на 2 контейнера.</p>
2.4	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>Участок для строительства многоквартирного жилого дома расположен в Железнодорожном районе города Екатеринбурга между улицами Техническая, Дружининская и Коммунальная. С севера и северо-востока от участка проектирования находится жилая застройка.</p> <p>Объект капитального строительства представляет собой односекционный многоквартирный 28-ми этажный жилой дом (№2 по ГП) с подвалом и «теплым» чердаком, со встроенными помещениями общественного назначения.</p> <p>Жилой дом № 2 в плане надземной и подземной частей трапециевидной формы, состоит из одного конструктивного блока, имеет нижний технический этаж, 26 надземных этажей, верхний технический этаж.</p> <p>В жилом доме размещаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> В подвале расположены технические помещения: индивидуальный тепловой пункт, пожаро-хозяйственная насосная, водомерный узел, помещение ввода электрокабелей, прокладываются инженерные сети. На первом этаже:

- ✓ 1-комнатные квартиры; в зоне входной группы размещается комната уборочного инвентаря для уборки внеквартирных помещений жилого дома и помещение консьержа;
- ✓ Магазин; офис: рабочее помещение для сотрудников офиса, торговый зал, помещения персонала, санитарные узлы, помещение (или место размещения) для уборочного инвентаря; предусмотрено место для гардеробной и место для приема пищи с соответствующим оборудованием.
- На 2-26 этажах запроектированы одно, двух и трехкомнатные квартиры; общедомовые помещения (лестничная клетка, лифтовой холл, коридор, тамбуры, тепловой узел).
- На верхнем техническом этаже размещены вентиляторы подпора. Вентиляторы дымоудаления установлены на кровле.

В многоквартирном жилом доме предусмотрена установка пассажирских и грузопассажирских лифтов. Выход на лестничную клетку осуществляется через воздушную зону. Аварийные выходы из квартир предусмотрены на лоджии с глухим простенком. Вход на «теплый» чердак осуществляется по основной лестнице. Кровля здания плоская с организованным внутренним водостоком. На кровле предусмотрено ограждение высотой не менее 0,6м. Входы в жилую часть и встроенные помещения выполнены автономными. Подвал дома имеет два рассредоточенных эвакуационных выхода непосредственно наружу.

Наружная отделка выполняется из полимерной штукатурки с окраской и в виде облицовки керамогранитом. Стены и потолки внеквартирных коридоров первого этажа: пол – керамогранит, стены – декоративная штукатурка.

Лестничные клетки, тамбуры этажей выше первого: пол – керамогранит, стены – водоэмульсионная окраска по выровненной поверхности.

Конструктивная система зданий - каркасная. Фундаменты - столбчатые и ленточные. Несущие конструкции из монолитного железобетона. У жилого дома каркас представляет собой связевую систему с несущими стенами, пилонами, плоскими перекрытиями. Лестницы железобетонные монолитные. Кровля жилого дома - плоская по монолитной железобетонной плите.

Стены между квартирами, стены между жилыми комнатами и помещениями общего пользования запроектированы из ячеистобетонных блоков толщиной 250 мм. Стены между квартирами и магазином, офисом запроектированы из кирпича; между магазином и квартирой выполняется дополнительный слой звукоизоляции из минераловатных плит и гипсоволокнистых листов на металлическом каркасе.

Водоснабжение - централизованное от ранее запроектированных сетей к дому №1 двумя вводами, которые подключены к кольцевому водопроводу по ул. Технической.

Схема горячего водоснабжения – «закрытая». Система водоснабжения запроектирована двузонной. Первая – встроенные помещения 1 этажа и жилые помещения 2-13 этаж, вторая зона 14-26 этаж.

Горячее водоснабжение осуществляется от ИТП, расположенного в подвале.

Дополнительно выполняется доочистка воды, подаваемой для хозяйственно-питьевых целей на магнитно-механических фильтрах.

Канализование хозяйственно-бытовых стоков - отдельными выпусками в проектируемую канализацию и далее в приёмный резервуар проектируемой канализационной насосной станции. От канализационной насосной станции в существующую сеть канализации по ул. Дружининская.

Ливневая канализация запроектирована для отвода дождевых и талых вод с кровли жилого дома посредством водосточных воронок. На выпусках ливневой канализации выполнены гидравлические затворы, в зимний период года предусмотрен отвод талых вод в бытовую канализацию.

Проектной документацией предусмотрено оборудование жилого дома системами телефонизации, радиофикации, телевидения, диспетчеризации лифтов, домофонной связи, пожарной сигнализации, оповещения о пожаре.

Для организации мультисервисной сети (телефония, КТВ) предусмотрена прокладка волоконно-оптического кабеля.

Источник теплоснабжения жилых домов - котельная по ул. Кишиневской, 56.

Отопление жилой части дома, а также встроенных помещений общественного назначения осуществляется самостоятельными системами отопления.

Предусматривается 3 системы отопления в доме:

- система отопления жилого дома 1-й зоны (с 1 по 13 этаж);
- система отопления жилого дома 2-й зоны (с 14 по 26 этаж);
- система отопления встроенных помещений.

Система отопления жилой части дома - 2-х зонная, двухтрубная, вертикальная с нижней прокладкой магистралей по подвалу, с поквартирной разводкой в полу.

В помещении электрощитовой и дренажной насосной предусматривается

		<p>электроотопление.</p> <p>Нагревательные приборы в квартирах - конвекторы "Универсал". Системы отопления встроенных помещений - двухтрубные, горизонтальные с нижней разводкой магистралей по подвалу. В каждом встроенном офисе и магазине предусматривается узел учета тепловой энергии. Предусмотрен учёт расхода тепла поквартирный и во всех встроенных помещениях.</p> <p>Главные магистральные стояки системы отопления, запорная арматура и поквартирные приборы учета тепла расположены в технических помещениях на поэтажных коридорах.</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 строящегося жилого дома – 255 квартиры:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1-комнатных (общая площадь с лоджией/балконом (коэффициентом 0,5) от 34,96 до 54,64 м.кв.) – 205 квартир; • 2-комнатных (общая площадь с лоджией/балконом (коэффициентом 0,5) от 53,77 до 54.46 м.кв.) – 25 квартир; • 3-комнатных (общая площадь с лоджией/балконом (коэффициентом 0,5) от 77,04 до 78.12 м.кв.) – 25 квартир. <p>Внутренняя отделка квартир:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Потолок: окраска (белый цвет) • Полы в комнатах, коридорах и кухнях - ламинат на теплозвукоизоляционной подоснове, по цементно-песчаной стяжке. • Полы в санузлах и ванных комнатах - керамическая плитка. • Стены в комнатах, коридорах и кухнях - оклеенные обоями под покраску. • Санузлы и ванные комнаты: стены и потолки - покраска вододисперсными или водоэмульсионными составами. • Оконные блоки: из профиля ПВХ с двухкамерным стеклопакетом, подоконники пластиковые. • Остекление лоджий: по проекту. • Пол лоджий: железобетонная плита без покрытия. • Входная квартирная дверь: металлическая сейф-дверь отечественного производства, межкомнатные двери – МДФ ламинированные с обналочкой. • Стояки отопления - стальные трубы, разводка горизонтальная в полу; приборы отопления - конвекторы «Универсал». • Вентиляция: согласно проекту. • Водопровод горячего и холодного водоснабжения: стояки ГВС и ХВС - стальные оцинкованные; установлены счетчики учета ГВС и ХВС, электроэнергетики, отопления, индивидуальное средство пожаротушения «Роса» (согласно проекту). • Канализация: согласно проекту. • Установка сантехнического оборудования: один санузел оборудован унитазом и раковиной отечественного производства, разводка согласно проекта. • Слаботочные сети: телевизионная сеть, телефон доведены до этажного щитка, радио- розетка согласно проекта. Домофонная связь доведена до квартиры. • Электрооборудование: внутриквартирная разводка с розетками и выключателями, установка силовой электророзетки (разъем) для подключения электрической плиты (установка плиты не предусмотрена), установлены двухтарифные счетчики. В санузле светильник, в остальных помещениях в местах установки светильника – выпуск, клемная 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 – 77,43 м.кв. • Общая площадь магазина – 105,23 м.кв. <p>Внутренняя отделка 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: улучшенная штукатурка с покраской. • Санузлы: стены – улучшенная штукатурка, потолки – выравнивание с покраской. • Остекление: в соответствии с проектом. • Двери наружные (включая тамбуры): в соответствии с проектом, внутренние –

		<p>МДФ ламинированные с обналочкой.</p> <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 и помещение магазина</p>
2.7	Состав общего имущества в многоквартирном доме и (или) иного 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"> • в подвале - хозяйственная насосная дома, пожарная насосная дома и водомерный узел, приточная венткамера магазина, помещение ввода электрокабелей; насосная пожаротушения автостоянки, ИТП, тамбуры, помещение для хранения светильников, техническое подполье; • на первом этаже: общедомовые помещения: вестибюль, лифтовой холл, помещение консьержа, санузел, тепловой узел, тамбуры, электрощитовая, коридор; • с 1 по 26 этажи - общедомовые помещения (лифтовой холл, коридор, тамбуры, тепловой узел); • на техническом чердаке - венткамеры подпора воздуха, тамбуры, помещение технического чердака.
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 Жилого дома – второй квартал 2017 года.</p> <p>Органом, уполномоченным в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию, является - Администрация города Екатеринбурга.</p>
2.9	Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков	<p>Финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства отсутствуют. Добровольное страхование не осуществляется.</p>
2.9.1	Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	<p>Планируемая стоимость строительства 533 190 000 рублей.</p>
2.10	Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие	<p>Генпроектировщик – ООО «Проектная мастерская «ВОСТОКПРОЕКТ».</p> <p>Генподрядчик – ООО «АстраСтройКомплекс»</p>

	работы (подрядчиков)	
2.11	Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору	<p>В соответствии со ст. 12.1 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» обязательства застройщика по исполнению договора обеспечиваются залогом 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> <p>Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности на основании ст. 15.2 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» и Генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-4289/2015 от 05.11.2015г. заключенного между ООО «Региональная страховая компания» (ИНН 1832008660; ОГРН 1021801434643; Место нахождения: 109457, город Москва, улица Окская, дом 13, офис 4501) и ООО «АстраИнвестСтрой».</p>
2.12	Иные договора и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров.	Отсутствуют.

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 405:

- 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»).

28 октября 2016 года

Директор управляющей организации
ООО «Астра-Девелопмент»

Стробыкин Д.С.