

**Проектная декларация  
ООО «УСК-Строй»  
по строительству Жилого комплекса «Салют» в г. Оренбурге**

**1. Информация о застройщике.**

Фирменное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «УСК-Строй»

Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «УСК-Строй»

Сокращенное наименование – ООО «УСК-Строй»

**2. Местонахождение юридического лица.**

Юридический адрес - 460048, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Монтажников, д. 22.

Фактический адрес - 460048, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Монтажников, д. 22.

**3. Режим работы застройщика.**

С 9:00 до 18:00 по будням, суббота, воскресенье – выходной день.

**4. Сведения о регистрации.**

ООО «УСК-Строй» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 10 по Оренбургской области 27 ноября 2015 г. за основным государственным номером 1155658031176.

**5. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица.**

Серия 56 № 003555690 выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 10 по Оренбургской области 27 ноября 2015 г.

**6. Сведения о постановке на учет.**

ИНН/КПП 5609178991/560901001

**7. Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации.**

Серия 56 № 003555689 выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 10 по Оренбургской области 27 ноября 2015 г.

**8. Сведения об участниках (учредителях) юридического лица.**

Участником ООО «УСК-Строй» является:

Ситников Олег Михайлович – 100 % доли уставного капитала.

**9. Сведения о лицензиях застройщика.**

ООО «УСК-Строй» не имеет свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

**10. Проекты строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, в**

## которых принимал участие застройщик (2013-2016 г.г.).

Застройщик в указанный период участия в строительстве многоквартирных жилых домов не принимал.

### 11. Цель проекта строительства, его этапы и сроки реализации.

Целью проекта является строительство Жилого комплекса «Салют» земельном участке по ул. Терешковой д. 134а стр. 2 к.1. в г. Оренбурге. Планируемый срок окончания строительства IV квартал 2020 г. Работы подразделяются на два этапа: подготовительный и основной. Результаты проведения экспертизы проектной документации — положительное заключение №56-2-1-3-0024-16 от 23 сентября 2016 г. выдано ООО «ОренПрофЭксперт».

### 12. Разрешение на строительство.

Разрешение на строительство № RU 56-301000-423-2016 от 26 сентября 2016 г. выдано Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга.

**13. Земельный участок** принадлежит ООО «УСК-Строй» на праве аренды, на основании договора аренды от 22.08.2016 г. Собственником земельного участка является Общество с ограниченной ответственностью «Уральская инвестиционная компания» (ИНН 5638050428). Общая площадь земельного участка составляет 11 475 кв.м., кадастровый номер № 56:44:0124001:138, границы земельного участка установлены в соответствии с земельным законодательством.

Земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0124001, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1- земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, Группа 5 – земельные участки, предназначенные для размещения торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Благоустройство земельного участка выполняется в соответствии с проектом.

### 14. Местоположение объекта – почтовый (строительный) адрес

Жилой комплекс «Салют» расположен на земельном участке по ул. Терешковой д. 134а стр. 2 к.1. в г. Оренбурге.

Общая площадь объекта — 53 251,78 кв.м., площадь квартир (общая) — 30 250,46 кв.м., площадь нежилых(офисных) помещений – 2 833,38 кв.м.

### 15. Описание объекта

Жилой комплекс «Салют» состоит из 8-ми 17-этажных блок-секций со встроено-пристроенными торгово-офисными помещениями

<u>Наименование</u> <u>объекта</u>	<u>Общая</u> <u>площадь</u> <u>объекта,</u> <u>кв.м.</u>	<u>Общая</u> <u>площадь</u> <u>квартир,</u> <u>кв.м.</u>	<u>Общее</u> <u>количество</u> <u>квартир</u>	<u>Общее</u> <u>количество</u> <u>1комн.</u> <u>квартир.</u> <u>мин.- макс.</u> <u>площади</u>	<u>Общее</u> <u>количество</u> <u>2-х</u> <u>комнатных</u> <u>квартир.</u> <u>мин.- макс.</u> <u>площади</u>	<u>Общее</u> <u>количество</u> <u>3-х</u> <u>комнатных</u> <u>квартир.</u> <u>мин.- макс.</u> <u>площади</u>
Блок-секция № 1/1	6973,57	3463,58	68	34шт. (39,32)	34шт. (62,55)	–
Блок-секция № 1/2	6973,57	3463,58	68	34шт. (39,32)	34шт. (62,55)	–
Блок-секция № 1/3	7289,9	4909,77	102	51шт. (39,29- 40,78)	34шт. (41,5- 56,98)	17шт. (70,45)

<b>Блок-секция № 1/4</b>	6973,57	3424,26	67	33шт. (39,32)	34шт. (62,55)	-
<b>Блок-секция № 1/5</b>	6973,57	3463,58	68	34шт. (39,32)	34шт. (62,55)	-
<b>Блок-секция № 1/6</b>	7532,86	4771,77	99	66 шт. (39,29-40,78)	16шт. (56,97)	17шт. (70,45)
<b>Блок-секция № 1/7</b>	5267,37	3352,96	66	34 шт. (39,32-46,56)	32шт. (62,55)	-
<b>Блок-секция № 1/8</b>	5267,37	3352,96	66	34 шт. (39,32-46,56)	32шт. (62,55)	-

Функциональное назначение нежилых помещений: офисные и торговые помещения.

Нежилые помещения в количестве 2 шт., расположенные в блок-секции № 1/6 на первом этаже, общей площадью 343,09 кв.м. (185,01 кв.м., 158,08 кв. м.)

Нежилые помещения в количестве 2 шт., расположенные в блок-секции № 1/7 на первом этаже, общей площадью 180,16 кв.м. (90,24 кв.м., 89,92 кв. м.)

Нежилые помещения в количестве 2 шт., расположенные в блок-секции № 1/8 на первом этаже, общей площадью 180,16 кв.м. (90,24 кв.м., 89,92 кв. м.)

## **16. Общие технические характеристики объекта.**

Фундамент - монолитная железобетонная плита толщиной 900 мм

Наружные стены техподполья выполнены из железобетонных трехслойных стеновых панелей с теплоизолирующим слоем из минеральной ваты на основе базальтового волокна.

*Наружные несущие стены:* 1-17 этажей, технического этажа, торцевые техподполья по осям блокировки блок-секций выполнены из однослойных железобетонных стеновых панелей толщиной 150мм.

Для облицовки фасада 1-17 этажей, технического этажа предусмотрена вентилируемая фасадная система с воздушными зазорами, 2-мя слоями утеплителя, толщиной 50 и 100 мм общей толщиной 150 мм (минераловатные плиты) с покрытием паропроницаемой гидро-ветрозащитной мембраной и стальными оцинкованными листами с порошковой окраской. Отделка наружных стен лоджий квартир выполняется листами ГВЛ по минераловатному утеплителю и стальному оцинкованному каркасу с последующей окраской, отделка лоджий незадымляемых лестниц предусмотрена асбоцементными листами «Ацэид» по стальному оцинкованному каркасу, с последующей их окраской. Утепление предусмотрено минераловатными плитами толщиной 100-150мм.

Внутренние несущие стены выполнены из однослойных железобетонных стеновых панелей толщиной 180мм.

Перегородки выполнены из однослойных железобетонных стеновых панелей толщиной 100 мм.

Межэтажные перекрытия разработаны с применением плит толщиной 120-180мм.

Лифты – пассажирские грузоподъемностью 400 и 630 кг.

Лестничные марши и площадки – сборные ж/б, индивидуальные.

Кровля – с рулонным гидроизоляционным ковром по утеплителю, с внутренним водостоком.

Вентиляция естественная (вентиляционные каналы).

Окна из профиля ПВХ с двухкамерным стеклопакетом. Остекление лоджий – одинарное стекло.

Отделка пристроенной нежилой части – навесной фасад в виде стальных оцинкованных листов с порошковой окраской.

В помещениях цокольного этажа предусмотрено также размещения: ИТП, насосной станции хозяйственно-питьевого водопровода, электропитовой.

*Квартиры* сдаются с черновой отделкой с выполнением следующих работ: Стены и перекрытия.

Поверхность - бетон. В стенах заделываются все сквозные отверстия, выполненные в связи с технологическими потребностями. Двери и окна. Входная дверь устанавливается, двери оборудуются замком и ручкой. Подоконники не устанавливаются. Двери на балконы и лоджии устанавливаются.

Межкомнатные двери не поставляются и не устанавливаются. Окна устанавливаются стеклопакетами из ПВХ профиля, оборудуются замками с ручками. Балконы. Балконы выполняются в соответствии с проектом и конструктивным решением дома. Отопление. Отопление выполняется по проекту. Холодное и горячее водоснабжение. Выполняется монтаж стояков с выполнением трубных разводов без гибких подводок для подключения приборов, без смесителей, умывальников, ванн, смывных бачков унитазов. Канализация. Монтируются канализационные стояки с установкой фасонных частей (отводов) с заглушками с выполнением трубных разводов без гибких подводок для подключения сантехприборов, без сантехприборов.

Места общего пользования сдаются с выполнением следующих работ: стены - декоративная штукатурка; полы - керамическая плитка; ступени лестниц – не отделяются.

Благоустройство и озеленение: В пределах дворовой территории размещены: асфальтированный проезд с выделенными местами для парковок автомобилей, площадка детских игр, также для отдыха взрослых, хозяйственная и физкультурная площадки, зоны общего отдыха.

Размещение площадок для мусоросборников обеспечивают условия для механизированной уборки территории.

Озеленение участка рекомендуется выполнить после окончания работ по благоустройству.

План озеленения будет корректироваться с учетом прохождения инженерных сетей.

Типы посадок будут определены с учетом планировочного решения участка.

### **17. Состав имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности участников строительства.**

В общей долевой собственности участников долевого строительства будут находиться помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, части технических этажей, в которых имеются инженерные коммуникации (помещение ИТП, насосная, электрощитовая), иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, чердаки и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или 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).

Доля каждого собственника в общем имуществе определяется пропорционально общей площади помещений, приобретаемых в собственность.

### **18. Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию:**

Департамент градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга.

### **19. Сведения о планируемой стоимости строительства жилого квартала.**

Планируемая стоимость строительства ЖК «Салют» составляет 992 515 200 (девятьсот девяносто два миллиона пятьсот пятнадцать тысяч двести) рублей.

### **20. Перечень организаций осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы:**

ООО «Уральская инвестиционная компания»

ИНН 5638050428, КПП 563801001

ОГРН 1075658000384

Юридический адрес - 461325, Оренбургская область, Оренбургский район, село Благословенка, ул. Урожайная, дом 9

Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 09 июня 2016 г. № 2344.03-2013-5638050428-С-024.

## **21. Сведения о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности:**

1	Сведения о финансовом результате за 2 квартал 2016 г	- тыс. руб.
2	Сведения о кредиторской задолженности за 2 квартал 2016 г.	25 078 тыс. руб.
3	Сведения о дебиторской задолженности за 2 квартал 2016 г.	25 086 тыс. руб.

## **22. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства.**

1. Валютные риски оцениваются как умеренные.
2. Процентные и кредитные риски низкие. Тенденция к понижению ставок по кредитам.
3. Инфляционные риски умеренные.
4. Инвестиционные риски – невысокие. Недвижимость пользуется устойчивым спросом на любом этапе строительства; до момента подписания акта о приеме-передаче, можно уступить свое право требования по договору цессии. Добровольное страхование вышеуказанных рисков не осуществлялось.

## **23. Способ обеспечения исполнения обязательств по договору**

Исполнение обязательств Застройщик по заключаемым договорам участия в долевом строительстве обеспечивается залогом и страхованием гражданской ответственности застройщика в порядке, предусмотренном статьями 13-15.2 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

На момент опубликования проектной декларации договоры страхования ответственности застройщика со страховой компанией не заключены.

Застройщик не заключает иных договоров и сделок, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) объектов недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров участия в долевом строительстве.

## **24. Ввод объекта в эксплуатацию.**

Предполагаемый срок сдачи объекта и получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию - IV квартал 2020 года.

Передача квартир по актам приема-передачи осуществляется в течение 3-х месяцев с момента получения разрешения на ввод жилого дома, но не позднее 31 марта 2021 г.

**Директор  
ООО «УСК-Строй»**

**А.О. Ситников**

«14» октября 2016 г.