

Проектная декларация
о строительстве жилого дома №2 (по генплану) – II этап строительства жилых
домов с помещениями общественного назначения, автостоянок,
трансформаторной подстанции по адресу: Новосибирская область,
г.Новосибирск, Кировский район, ул.Гэсстроевская, 2/1 стр.

город Новосибирск

«24» мая 2013 года

1. Информация о застройщике:

1.1. Застройщик: Открытое акционерное общество «Строительный трест №43».

1.2. Дата регистрации: 07 июля 1992 года.

1.3. Наименование регистрирующего органа: Новосибирская городская регистрационная палата.

1.4. Данные регистрационного свидетельства: серия 54 №001167925.

1.5. Сведения об учете застройщика в налоговом органе: ИНН 5404113432 КПП 540401001
ОГРН 1025401484426

1.6. Дата постановки на учет в налоговом органе: 05 июля 1999 года.

1.7. Наименование налогового органа: ИФНС России по Ленинскому району г.Новосибирска.

1.8. Юридический адрес: 630054, г.Новосибирск, ул.Римского-Корсакова, д.4в

1.9. Почтовый и фактический адрес: 630054, г.Новосибирск, ул.Римского-Корсакова, д.4в,
тел./факс 354-81-60.

1.10. Режим работы: с понедельника по пятницу с 8-00 до 17-00, обед с 12-00 до 13-00. Суббота и воскресенье – выходные дни.

1.11. Информация об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица: Акционер ОАО «Стройтрест №43», обладающий пятью и более процентами голосов: Матвеев Алексей Васильевич – 78,81%.

Иных акционеров ОАО «Стройтрест №43», обладающих пятью и более процентами голосов, нет.

1.12. Информация о проектах строительства объектов недвижимости, в которых участвовал застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию настоящей проектной декларации:

- жилые дома, трансформаторная подстанция (I очередь строительства) 2-ой пусковой комплекс – 5-этажный жилой дом по ул.Костычева, 5а в Ленинском районе г.Новосибирска. Дата ввода в эксплуатацию – 31.03.2010г. Проектная декларация по данному объекту недвижимости не публиковалась;

- жилые дома, трансформаторная подстанция (I очередь строительства), 3-ий пусковой комплекс – 10-этажная жилая блок-секция, расположенная по адресу: г.Новосибирск, Ленинский район, ул.Костычева, 5А. Срок ввода объекта в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией - IV квартал 2010 года. Фактическая дата ввода в эксплуатацию – 30 декабря 2010 года;

- многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями для размещения эксплуатирующих служб- I этап строительства многоэтажного жилого дома с нежилыми помещениями для размещения эксплуатирующих служб и подземной автостоянки по адресу: г.Новосибирск, Ленинский район, ул.Тихвинская, 14. Срок ввода объекта в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией - IV квартал 2010 года. Фактическая дата ввода в эксплуатацию – 31 декабря 2010 года;

- подземная автостоянка – II этап строительства многоэтажного жилого дома с нежилыми помещениями для размещения эксплуатирующих служб и подземной автостоянки по адресу: г.Новосибирск, Ленинский район, ул.Тихвинская, 14/1. Срок ввода объекта в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – 30 декабря 2012 года. Фактическая дата ввода в эксплуатацию – 29 декабря 2012 года;

- многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения (№2 по генплану)
 - II этап строительства многоквартирных жилых домов с помещениями общественного назначения и автостоянкой по адресу: г.Новосибирск, Ленинский район, ул.Костычева, 1.
 Срок ввода объекта в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – 31 декабря 2012 года. Фактическая дата ввода в эксплуатацию – 29 декабря 2012 года.

1.13.Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства:

Дата выдачи: 06 июня 2013 года.

Организация, выдавшая свидетельство: Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих строительство Некоммерческое партнерство Строителей Сибирского региона (630099, Новосибирская область, г.Новосибирск, ул.Орджоникидзе, д.35/1).

Номер свидетельства: 1117.08-2009-5404113432-С-044.

1.14.Финансовый результат по состоянию на 24.05.2013г.: 425 138 рублей.

1.15.Размер кредиторской задолженности по состоянию на 24.05.2013г.: 471 301 227 рублей.

1.16.Размер дебиторской задолженности по состоянию на 24.05.2013г.: 485 113 286 рублей.

2. Информация о проекте строительства:

2.1. Объект строительства: Жилой дом №2 (по генплану) – II этап строительства жилых домов с помещениями общественного назначения, автостоянок, трансформаторной подстанции по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, Кировский район, ул.Гэсстроевская, 2/1 стр.

2.2. Цель проекта строительства: обеспечение населения благоустроенным жильем.

2.3. Начало работ: «23» мая 2013 года.

2.4. Окончание работ: «30» сентября 2014 года.

2.5. Результаты государственной экспертизы проектной документации: Положительное заключение государственной экспертизы №54-1-2-0965-12 от 11.04.2013г. Государственного бюджетного учреждения Новосибирской области «Государственная вневедомственная экспертиза Новосибирской области».

Выводы: проектная документация «Жилые дома с помещениями общественного назначения, автостоянками, трансформаторной подстанцией по ул.Гэсстроевская в Кировском районе г.Новосибирска. Жилой дом №2», шифр 11-10-2, с учетом внесенных по замечанием изменений и дополнений соответствует требованиям нормативных технических документов и результатам инженерных изысканий.

2.6. Разрешение на строительство: №Ru 54303000-134 от 22 мая 2013 года сроком действия до 01 октября 2014 года.

2.7. Право застройщика на земельный участок:

Строительство Объектов ведется на земельном участке, принадлежащем ОАО «Стройгест №43» на праве аренды. Собственник земельного участка – мэрия города Новосибирска.

Кадастровый номер: **54:35:052860:4.**

Правоустанавливающий документ:

- Договор аренды земельного участка №90159г от 18.02.2009г., зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы по Новосибирской области 04 мая 2009г. за №54-54-01/139/2009-370;

- Дополнительное соглашение №1 от 03.05.2011г. к Договору аренды земельного участка от 18.02.2009г. №90159г, зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 06 июня 2011г. за №54-54-01/093/2011-358;

- Дополнительное соглашение №2 от 26.09.2011г. к Договору аренды земельного участка от 18.02.2009г. №90159г, зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 09 ноября 2011г. за №54-54-01/593/2011-125;

- Дополнительное соглашение №3 от 13.02.2012г. к Договору аренды земельного участка от 18.02.2009г. №90159г, зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной

регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 26 марта 2012г. за №54-54-01/131/2012-215;

- Дополнительное соглашение №4 от 22.05.2012г. к Договору аренды земельного участка от 18.02.2009г. №90159г, зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 22 июня 2012г. за №54-54-01/288/2012-387.

Площадь земельного участка: 15761 кв.м.

Разрешенное использование земельного участка: многоквартирные средне- и многоэтажные жилые дома, в том числе со встроенными или встроенно-пристроенными автостоянками, помещениями общественного назначения, помещениями общественного назначения и автостоянками; многоквартирные малоэтажные дома, в том числе со встроенно-пристроенными автостоянками, помещениями общественного назначения, помещениями общественного назначения и автостоянками; трансформаторные подстанции.

Срок действия договора аренды: с «18» февраля 2009 года по «18» февраля 2015 года.

Особые условия: На указанном земельном участке ведется строительство Жилого дома №3 (по генплану), жилого дома №4 (по генплану) с пристроенной автостоянкой №7 (по генплану), жилого дома №5 (по генплану), трансформаторной подстанции №8 (по генплану) – I этап строительства жилых домов с помещениями общественного назначения, автостоянок, трансформаторной подстанции по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, Кировский район, ул.Гэсстроевская, 2/1 стр. (Проектная декларация от 09.07.2012г.).

Благоустройство земельного участка: участок строительства жилого дома №2 (2 этап) по ул.Гэсстроевской в Кировском районе г.Новосибирска относится к категории земель населенных пунктов. С поверхности залегают насыпные грунты. Зеленые насаждения отсутствуют.

2.8. Местоположение строящегося многоквартирного дома: Участок строительства расположен в зоне формирующейся жилой застройки в квартале, ограниченного с северо-запада - ул.Олово заводской, с северо-востока - Обским переулком, с юго-востока - ул.Гэсстроевской, с юго-запада - ул.Чигорина. Площадка строительства ограничена с северной стороны территорией строящегося 4-этажного жилого дома №3 (по генплану) по ул.Гэсстроевской, с востока – территорией строящегося 4-этажного жилого дома №4 (по генплану) по ул.Гэсстроевской, с юга – территорией строящегося 4-этажного жилого дома №5 (по генплану) по ул.Гэсстроевской, с запада – транспортным кольцом и остановкой трамвая Бугринская роща. Площадка расположена в водоохранной зоне на расстоянии 120м от р.Обь. Территория имеет уклон в сторону р.Обь.

Здание жилого дома запроектировано с двумя автономными отдельно стоящими секциями размерами в осях 30,92X16,61м. Расстояние между торцевыми наружными стенами блок-секций А и Б в осях 7,54м. Блок-секции смещены относительно друг друга в направлении буквенных осей на 12,16м.

Здание II уровня ответственности, I степени огнестойкости, С0 класса конструктивной пожарной безопасности.

2.9. Элементы благоустройства: после окончания строительства предусматривается планировка и благоустройство прилегающей территории. Озеленение решается посадкой деревьев и кустарников, устройством газонов. Покрытие проездов, подъездов, площадок – асфальтобетонное, тротуаров и дорожек – плиточное. Отвод поверхностных стоков предусмотрен по лоткам проездов в проектируемую ливневую канализацию. Хозяйственно-бытовые стоки отводятся в городскую сеть канализации, отвод ливневых и талых стоков с прилегающей территории предусмотрен закрытым способом в проектируемую ливневую канализацию, далее – на проектируемые очистные сооружения, которые разрабатываются отдельным проектом и проектом данного объекта не рассматриваются. Сброс стоков в поверхностные водные объекты исключен.

2.10. Информация о количестве в составе строящегося многоквартирного дома самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме и иных объектов

недвижимости), описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:

2.10.1. Объемно-планировочные показатели:

Общая площадь квартир (с учетом летних помещений) – 10501,75 кв.м.

Общая площадь квартир (без учета летних помещений) – 970,77 кв.м.

Жилая площадь квартир – 5370,53 кв.м.

Площадь застройки – 1318 кв.м.

Строительный объем – 64935 куб.м., в том числе ниже отм. 0.000 – 2020 куб.м.

В состав жилого многоквартирного дома входят 160 квартир, в том числе:

69 однокомнатных квартир, из которых:

- 8 однокомнатных квартир с общей площадью 49,81 кв.м., площадью квартиры – 44,97 кв.м., жилой площадью – 20,05 кв.м.;
- 12 однокомнатных квартир с общей площадью 49,93 кв.м., площадью квартиры – 44,97 кв.м., жилой площадью – 20,05 кв.м.;
- 2 однокомнатные квартиры с общей площадью 50,07 кв.м., площадью квартиры – 44,97 кв.м., жилой площадью – 20,05 кв.м.;
- 25 однокомнатных квартир с общей площадью 50,21 кв.м., площадью квартиры – 44,97 кв.м., жилой площадью – 20,05 кв.м.;
- 22 однокомнатные квартиры с общей площадью 50,25 кв.м., площадью квартиры – 44,97 кв.м., жилой площадью – 20,05 кв.м.

55 двухкомнатных квартир, из которых:

- 1 двухкомнатная квартира с общей площадью 66,20 кв.м., площадью квартиры – 66,20 кв.м., жилой площадью – 36,49 кв.м.;
- 15 двухкомнатных квартир с общей площадью 68,62 кв.м., площадью квартиры – 66,20 кв.м., жилой площадью – 36,49 кв.м.;
- 11 двухкомнатных квартир с общей площадью 69,34 кв.м., площадью квартиры – 66,92 кв.м., жилой площадью – 36,49 кв.м.;
- 4 двухкомнатные квартиры с общей площадью 69,77 кв.м., площадью квартиры – 62,39 кв.м., жилой площадью – 36,95 кв.м.;
- 22 двухкомнатные квартиры с общей площадью 70,05 кв.м., площадью квартиры – 62,39 кв.м., жилой площадью – 36,95 кв.м.;
- 1 двухкомнатная квартира с общей площадью 70,29 кв.м., площадью квартиры – 62,39 кв.м., жилой площадью – 36,95 кв.м.;
- 1 двухкомнатная квартира с общей площадью 78,40 кв.м., площадью квартиры – 73,41 кв.м., жилой площадью – 39,12 кв.м.;

36 трехкомнатных квартир, из которых:

- 1 трехкомнатная квартира с общей площадью 87,76 кв.м., площадью квартиры – 85,10 кв.м., жилой площадью – 54,67 кв.м.;
- 14 трехкомнатных квартир с общей площадью 89,17 кв.м., площадью квартиры – 84,34 кв.м., жилой площадью – 54,67 кв.м.;
- 1 трехкомнатная квартира с общей площадью 89,55 кв.м., площадью квартиры – 84,72 кв.м., жилой площадью – 51,63 кв.м.;
- 19 трехкомнатных квартир с общей площадью 89,93 кв.м., площадью квартиры – 85,10 кв.м., жилой площадью – 54,67 кв.м.;
- 1 трехкомнатная квартира с общей площадью 90,09 кв.м., площадью квартиры – 85,10 кв.м., жилой площадью – 54,67 кв.м.

2.10.2. Технические характеристики Объекта строительства:

Здание жилого дома запроектировано из двух отдельных секций, соединенных переходом в уровне техподполья, 17-этажное, включая холодный технический чердак, с техническим подпольем, размерами секции в плане – 30,92X16,61м. Высота 1-16 этажей – 3,0м., технического этажа (в чистоте) – 2,7м., технического подполья – 2,55м. В каждой секции здания запроектирована лестничная клетка типа Н1, два лифта грузоподъемностью 400 и 630кг. И мусоропровод.

Планировочными решениями предусмотрено размещение на 1-16 этажах жилых 1-, 2-, 3-комнатных квартир, оборудованных лоджиями. На первом этаже запроектирован вход с двойным тамбуром, комната охраны с санузелом, электрощитовая, мусорокамера. Техническое подполье предназначено для прокладки коммуникаций и размещения пожарных насосных, кладовой уборочного инвентаря. ИТП расположен в пристройке, примыкающей к переходу между секциями в уровне техподполья.

Проектными решениями обеспечена возможность доступа на первый этаж здания маломобильных групп населения. Входы в каждую секцию здания оборудованы колейными аппаратами, площадки перед входами выполнены с покрытием из материалов, не допускающих скольжение. Параметры тамбуров и кабины лифта соответствуют требованиям по обеспечению МГН.

Фундаменты – свайные. Основание под блок-секцию А и блок-секцию Б – из сборных железобетонных забивных свай сечением 350X350мм длиной 12,0м., под крыльцо входа – их сборных железобетонных забивных свай сечением 300X300мм длиной 6м.

Ростверк каждой блок-секции – монолитная железобетонная плита толщиной 700мм.

Стены подвала – из бетонных блоков для стен подвалов толщиной 400 и 600мм.

Наружные стены – трехслойные. Внутренний несущий слой для 1-3 этажей – из керамического полнотелого кирпича КОРПо1НФ/150/2.0/25/ГОСТ 530-2007, для 4-16 этажей и технического чердака – КОРПо1НФ/125/2.0/25/ГОСТ 530-2007 с поперечным армированием по расчету, толщина слоя 640 и 510мм. Средний слой эффективного утеплителя – их минераловатных плит.

Наружная облицовочная верста – из керамического пустотелого облицовочного кирпича КОЛПу1НФ/100/2.0/75/ГОСТ 530-2007, толщиной 120мм.

Внутренние стены – однослойные толщиной 640 и 380мм.

Перекрытия лоджий – из сборных железобетонных многопустотных плит.

Лестницы – из сборных железобетонных маршей.

Шахты лифтов – из керамического кирпича М125, толщиной 380мм.

Внутриквартирные перегородки – из керамического кирпича М100, толщиной 120мм.

Межквартирные перегородки – двухслойные, из кирпича толщиной 120мм, с воздушным зазором 40мм.

Перемычки – сборные железобетонные по серии 1.038.1-1 вып.1.2.

Оконные блоки и балконные двери - из ПВХ профилей с двухкамерными стеклопакетами.

Предусмотрено однослойное остекление балконов и лоджий в алюминиевых переплетах.

Квартиры имеют полное благоустройство: горячее и холодное водоснабжение, канализацию, центральное отопление, электроснабжение, телефонизацию, радиофикацию, телевидение.

Холодное водоснабжение жилых домов предусмотрено от проектируемой сети водопровода в две нитки из полиэтиленовых напорных труб по ГОСТ 18599-2001. Проектом предусмотрен поквартирный учет расхода холодной и горячей воды. Запроектированы отдельные однозонные самостоятельные системы хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения. Для обеспечения необходимого напора в системе водоснабжения в каждой блок-секции запроектирована насосная установка повышения давления с частотно-регулируемым приводом (2 рабочих насоса, 1 резервный). Предусмотрена установка регуляторов давления в квартирных водомерных узлах с 1 по 7 этаж. Для полива прилегающей территории предусмотрены поливочные краны.

Горячее водоснабжение жилых домов – от ИТП здания. Запроектирована циркуляция горячего водоснабжения по магистралям и стоякам.

Точка подключения здания к тепловым сетям- внутриплощадочные тепловые сети.

На вводе теплосети в здание предусмотрено устройство ИТП с узлом учета потребляемой тепловой энергии и теплоносителя.

Системы отопления – однотрубные с П-образными стояками с верхней разводкой, отдельные для каждой блок-секции. Отопительные приборы – алюминиевые радиаторы. На каждом отопительном приборе предусмотрено устройство счетчика-распределителя Indiv для поквартирного учета теплоты, на подводках к радиаторам – установка терморегуляторов, на стояках – балансировочных клапанов.

Вентиляция вытяжная с естественным побуждением. Удаление воздуха из помещений кухонь, санитарных узлов и ванных комнат решено через сборные вентканалы с каналами спутниками при помощи регулируемых вентиляционных решеток. Выброс – через утепленные шахты выше уровня кровли. Приток воздуха – неорганизованный через регулируемые фрамуги окон. На последних двух этажах предусмотрена установка бытовых вентиляторов в самостоятельных каналах.

Отвод стоков от зданий предусмотрен в проектируемые наружные сети хозяйственно-бытовой канализации с дальнейшим подключением к существующему коллектору диаметром 500мм по ул.ГЭСстроевской. отвод дождевых и талых вод с кровли здания запроектирован по системе внутреннего водостока с открытым выпуском на отмостку, с устройством гидрозатвора и перепуском талых вод в зимний период в бытовую канализацию.

Внутренняя отделка квартир осуществляется участниками долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

Отделка мест общего пользования (лестниц, коридоров, входных узлов): затирка швов потолков и их покраска водоэмульсионной краской; улучшенная штукатурка стен с покраской их водоэмульсионной краской; устройство полов из керамической плитки, осуществляется силами Застройщика и за его счет.

2.11.Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества: Отсутствуют.

2.12. Состав общего имущества в многоквартирном 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:

Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами и внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на земельном участке.

Устанавливаемое оператором связи в многоквартирном доме оборудование связи (в том числе линии связи, распределительные коробки, сооружения связи) является собственностью оператора связи и не подлежит передаче участникам долевого строительства.

2.13. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объектов в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома: – до 31 октября 2014 года.

2.14. Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию: Управление архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска (УАСИ).

2.15. Планируемая стоимость строительства многоквартирного дома: 399 066 500 рублей, включая НДС.

Указанная планируемая стоимость строительства может меняться с изменением стоимости строительно-монтажных и других работ, а также стоимости строительных материалов, механизмов и оборудования.

2.16. Возможные финансовые риски при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков:

Финансовые риски связаны, главным образом, с обеспечением доходов, зависящих, в свою очередь, от эффективности рекламы, а также привлечения средств. На начальной стадии строительства финансовые поступления обеспечиваются за счет собственных и кредитных ресурсов. В последующем осуществляется привлечение средств, в том числе ипотечного кредитования.

Основной финансовый риск – риск недополучения ожидаемого уровня дохода – связан с привлечением средств участников долевого строительства. Согласно действующему законодательству Российской Федерации участник долевого строительства вправе расторгнуть договор и потребовать возврата вложенных денежных средств с выплатой компенсации. Мерами снижения финансовых рисков могут служить грамотный маркетинг, постоянный контроль за уровнем затрат с целью снижения себестоимости одного квадратного метра объекта, разработка грамотной инвестиционной стратегии.

Денежные средства привлекаются на основании договоров участия в долевом строительстве.

В обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве у участников долевого строительства (залогодержателей) считается находящимся в залоге право аренды на предоставленный для строительства земельный участок и создаваемый на этом земельном участке объект недвижимости.

Добровольное страхование рисков застройщиком не осуществлялось.

2.17. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве: залог в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона РФ №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.18. Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома, за исключением денежных средств на основании договоров: отсутствуют.

2.19. Организации, осуществляющие основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчики):

Основные строительные-монтажные и другие работы производятся застройщиком – ОАО «Стройтрест №43».

Наименование подрядных организаций будут вноситься в проектную декларацию по мере заключения соответствующих договоров.

Контактный телефон (факс): (383) 354-81-60; 354-81-28.

Адрес электронной почты: info@trest43.ru

Проектная декларация опубликована 27.05.2013г. на сайте ОАО «Стройтрест №43» www.trest43.ru.

Директор ОАО «Стройтрест №43»


 А.В.Матвеев