

**Проектная декларация
на строительство жилого дома переменной этажности со встроенно-пристроенными
объектами обслуживания по ул. Тернопольской в г. Пензе.**

Информация о застройщике

Застройщиком жилого дома является ОАО «Пензастрой». Местонахождение организации: г. Пенза, ул. Бекешская, 39.

1. Открытое акционерное общество «Пензастрой» (ОАО «Пензастрой»), зарегистрировано решением Малого Совета Ленинского районного Совета народных депутатов г. Пензы № 60/4 от 10 декабря 1992 года, в едином государственном реестре за основанием ГРН 10258001355458 от 23 сентября 2002 года, ИНН 5836606763.

Режим работы: 8-ми часовой рабочий день с двумя выходными днями, с 8-00 до 17-00 час., 40 часовая рабочая неделя.

2. Учредители (акционеры) общества: ООО «Югстройинвест» - 11,46%, физические лица – 88,54 %, в том числе: Журавлев В.М. – 69,88 %, Беляев А.Н. – 11,91 %, Тимофеева В.А. – 2,25%, Крючков Г.Н. – 2,25 %, Каневская Г.В. - 2,25%.

3. За последние три года ОАО «Пензастрой» построило следующие объекты:

	Срок строительства (мес.)	
	проектный	фактический
- жилой дом №18 мкр. «Б»	15	14
- жилой дом №19 мкр. «Б»	18	18
- жилой дом №20а мкр. «Б»	12	10
- 15 -этажный жилой дом мкр.5 «Терновка»	14	12
- жилой дом №2 в районе ул.Трудовая-Западная	24	24
- жилой дом №4 в районе ул.Трудовая-Западная	24	20
- жилой дом в районе ул. Антонова,16А	15	12
- жилой дом №2 в районе ул. Антонова,16	18	18
- жилой дом №6 мкр.Лукоморье	24	20
- жилой дом по ул.Антонова,20	24	18
- жилой дом по ул.Новоказанская(б/с 1,2-1 этап)	24	18

4. ОАО «Пензастрой» имеет свидетельства:

- свидетельство НП «Межрегионального союза строителей» на допуск к работам по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства СРО-С-092-30112009-58-0011.

- свидетельство НП «Межрегионального объединения проектных организаций» на допуск к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства СРО-П-014-05082009-58-0020.

5. Финансовый результат по итогам года – прибыль - 68 764 тыс. руб., кредиторская задолженность на момент опубликования проектной декларации – 273 612 тыс. руб., дебиторская задолженность – 664 514 тыс. руб.

Информация о проекте строительства

1. Участок, отведенный под строительство жилого дома переменной этажности со встроенно-пристроенными объектами обслуживания, расположен в Октябрьском районе г. Пензы, в микрорайоне №10 «Арбеково» по ул. Тернопольской.

С западной стороны участок примыкает к ул. Тернопольской, с южной стороны ограничен 2 переулком Бородина, за которым находится Арбековский рынок, с восточной стороны граничит с благоустроенной территорией существующего 9 этажного жилого дома №23, с севера примыкает к ул. Мусоргского.

Настоящий проект предусматривает инвестирование строительства дома путем долевого участия в строительстве как физических, так и юридических лиц.

Срок строительства дома:

- начало – III кв. 2012 г.
- окончание – III кв. 2014 г.

Проект прошел государственную экспертизу по утверждаемой части рабочего проекта строительства и соответствует предъявляемым требованиям – заключение Управления Государственной Экспертизы по Пензенской области № 58-1-4-082-12 утвержденное 10 мая 2012 г.

2. Разрешение на производство работ выдано Администрацией г. Пензы № RU 58304000-078 от 6 июня 2012 г.

3. Земельный участок кадастровый номер 58:29:01007014:70 площадью 56776,00 кв.м. под строительство жилого дома переменной этажности со встроенно-пристроенными объектами обслуживания по ул. Тернопольской является муниципальной собственностью и принадлежит ОАО «Пензастрой» на праве аренды договор аренды от 19 января 2005 г. № 6270, зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Пензенской области 11 марта 2005 г., договор уступки прав и обязанностей от 08 сентября 2010 г. по договору аренды земельного участка зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Пензенской области 20 сентября 2010 г., дополнительное соглашение от 06 апреля 2011 г. к договору аренды земельного участка зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Пензенской области 10 мая 2011 г., дополнительное соглашение от 25 мая 2011 г. к договору аренды земельного участка зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Пензенской области 05 июля 2011 г., дополнительное соглашение от 17 октября 2011 г. к договору аренды земельного участка зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Пензенской области 07 ноября 2011 г.

4. Здание представляет собой отдельно стоящий 5 секционный жилой дом переменной этажности. В плане жилой дом имеет Г-образную форму, продиктованную конфигурацией участка и соблюдением нормативной инсоляции в однокомнатных квартирах, составляющих большую часть от общего количества запроектированных квартир.

На первом этаже запроектированы встроенно-пристроенные объекты обслуживания (офисы).

Входы в жилую часть запроектированы со стороны дворового фасада.

Между блок-секциями №3 и №4 запроектирован сквозной проход через арку.

Блок-секция №1 – 13 этажная, высота типового этажа – 3,0 м, высота офисных помещений – 3,6 м в чистоте.

Секция имеет техническое подполье высотой 1,9 м в чистоте и холодный чердак высотой 1,87 м в чистоте. В техподполье запроектирован ИТП.

На 1-ом этаже блок-секции №1 запроектированы электрощитовые, кладовая уборочного инвентаря и помещения офисов, которые имеют отдельные входы, изолированные от входов в жилую часть здания. На каждом этаже, начиная со 2-го, запроектированы по 4 квартиры индивидуальной планировки с выходом в общий коридор.

Блок-секция оборудована двумя лифтами грузоподъемностью 400 и 630 кг.

Блок-секция №2 – 15-16-этажная. В плане блок-секция представляет собой блок ступенчатой формы. Высота типового этажа – 3,0 м. Высота первого этажа – 3,7 м в чистоте. Секция имеет техническое подполье высотой 1,9 м и холодный чердак высотой 1,79 м в чистоте (в осях 5-13) и 2,54 м (в осях 1-9). В техподполье запроектирован ИТП.

На первом этаже запроектированы электрощитовая, кладовая уборочного инвентаря и помещения офисов (один офис встроено-пристроенный), которые имеют отдельные входы, изолированные от входов в жилую часть здания. На каждом этаже, начиная со 2-го по 15-й запроектированы по 6 квартир индивидуальной планировки с выходом в общий коридор. На 16 этаже запроектированы 4 квартиры. Блок-секция оборудована двумя лифтами грузоподъемностью 400 и 630 кг.

Блок-секция №3 – 13 этажная. Высота типового этажа - 3,0 м, высота первого этажа - 3,6 м в чистоте. Секция имеет техническое подполье высотой 1,9 м и холодный чердак высотой 1,8 м в чистоте. В техподполье запроектирован ИТП.

На 1 – ом этаже блок-секции №3 запроектированы электрощитовая, кладовая уборочного инвентаря и помещения офисов, которые имеют отдельные входы, изолированные от входов в жилую часть здания. На каждом этаже, начиная со 2-го, запроектированы по 4 квартиры индивидуальной планировки с выходом в общий коридор. Блок-секция оборудована двумя лифтами грузоподъемностью 400 и 630 кг.

Блок-секция №4 – 12 этажная. Высота типового этажа – 3,0 м, высота первого этажа – 3,6 м в чистоте. Секция имеет техническое подполье высотой 1,9 м и холодный чердак высотой 1,8 м в чистоте. В техподполье запроектирован ИТП.

На 1-ом этаже блок-секции №4 запроектированы электрощитовая, кладовая уборочного инвентаря и помещения офисов, которые имеют отдельные входы, изолированные от входов в жилую часть здания. На каждом этаже, начиная со 2-го, запроектированы по 4 квартиры индивидуальной планировки с выходом в общий коридор. Блок-секция оборудована двумя лифтами грузоподъемностью 400 и 630 кг.

Блок-секция №5 – 12 этажная. В плане блок-секция №5 представляет собой зеркальный вариант блок-секции №1.

Высота типового этажа – 3,0 м, высота первого этажа – 3,4 м в чистоте. Секция имеет техническое подполье высотой 2,1 м и холодный чердак высотой 1,8 м в чистоте. В техподполье запроектирован ИТП.

На первом этаже блок-секции №5 запроектированы электрощитовая, кладовая уборочного инвентаря и помещения офисов, которые имеют отдельные входы, изолированные от входов в жилую часть здания. На каждом этаже, начиная со 2-го запроектированы по 4 квартиры индивидуальной планировки с выходом в общий коридор. Блок-секция оборудована двумя лифтами грузоподъемностью 400 и 630 кг.

Все квартиры в доме запроектированы улучшенной планировки. Каждая квартира имеет лоджию, большую кухню.

Наружная отделка: для утепления наружных стен жилого дома применена система фасадного утепления «Сартэксим Термо-П» с тонкостенной декоративной штукатуркой по наружному эффективному утеплителю с последующей покраской в соответствии с цветовым решением фасадов.

Конструктивная схема здания – смешанная, с продольными и поперечными несущими стенами.

Пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой стен и перекрытий.

Фундаменты запроектированы свайные.

Стены техподполья - сборные бетонные блоки ФБС. По верху блоков устраивается монолитный железобетонный пояс.

Вертикальная гидроизоляция стен выполняется обмазкой горячим битумом за 2 раза.

Наружные и внутренние стены из полнотелого силикатного и керамического кирпича на растворе марки М 100-125 в зависимости от этажности.

Для утепления наружных стен применена система фасадного утепления с тонким наружным штукатурным слоем «Сартэксим Термо-П» с применением утеплителя ПСБ-С толщиной 120 мм с противопожарными рассечками. Противопожарные рассечки выполняются из негорючих минераловатных плит повышенной жесткости.

Перегородки – из гипсовых пазогребневых плит.

Лестничные марши и площадки – сборные, железобетонные.

Шахты лифтов - из полнотелого кирпича.

Плиты перекрытий и покрытия – сборные многопустотные, ребристые, плоские.

Перекрытия – железобетонные и металлические.

Крыша – чердачная, с проходным холодным чердаком.

Кровля – плоская, рулонная, с внутренним водостоком.

Окна – пластиковые переплеты с двухкамерными стеклопакетами.

Здание трансформаторной подстанции запроектировано с несущими продольными кирпичными стенами.

Фундаменты – ленточные, из сборных железобетонных блоков.

Стены наружные – кирпичные, толщиной 380 мм, внутренние – 250 мм.

Покрытие – сборные железобетонные круглопустотные плиты.

Кровля – плоская, двухслойная.

Двери – металлические.

Всего в доме – 272 квартиры:

В том числе:

1-комнатных - 136 шт.

2-комнатных - 61 шт.

3-комнатных - 75 шт.

Общая площадь квартир - 14217,6 кв. м

1-комнатные от 35,8 до 41,9 кв.м.

2-комнатные от 53,3 до 55,7 кв.м.

3-комнатные от 66,3 до 76,1 кв.м.

Здание оборудуется водопроводом, канализацией, электроснабжением, центральным отоплением, электроплитами, телефонной связью, радиосвязью, лифтами. Приборы учета – согласно действующим нормативам.

При всех входах в здание запроектированы пандусы для передвижения МГН. Площадки для игр детей, занятий физкультурой, отдыха взрослого населения и хозяйственные площадки запроектированы в восточной части участка, во дворе жилого дома. Площадка для мусоросборников организована в северной части участка, а также стоянка для легковых автомобилей на 8 м/мест, в юго-восточной части участка – открытая стоянка для автомобилей на 16 и 15 м/мест, с южной стороны – на 30 м/мест. Вдоль главного фасада со стороны ул. Тернопольской за границами отведенного участка предусмотрено размещение открытых автостоянок еще на 30 м/мест.

В северной части участка запроектирована трансформаторная подстанция.

5. В состав общего имущества жилого дома, находящегося в общей долевой собственности участников строительства входят: межквартирные лестничные площадки и марши, лифты, шахты лифтов, машинные помещения лифтов, коридоры, крыша, механическое, электротехническое и санитарно-техническое оборудование, земельный участок, на котором расположен жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства.

6. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию осуществляет комиссия. В комиссию по приёмке в эксплуатацию входят: представитель Горжилстройтехинспекция по Пензенской области, архитекторы – авторы проектов, руководитель организации – застройщика, представитель эксплуатирующей организации (товарищество собственников жилья или управляющая компания), представители генерального подрядчика, субподрядной организации.

7. Генеральным подрядчиком по строительству жилого дома является ООО «СУ-11» выполняющий общестроительные работы, а также субподрядные организации ООО «Сантехстрой» - сантехнические работы, СМУП «Пензалифт» - монтаж, пуско-наладка, диспетчеризация лифтов, ЗАО «ПензаВолгоэлектромонтаж» - электромонтажные работы и др.

8. При осуществлении проекта строительства финансовые и прочие риски минимальны, поэтому застройщик их не страхует. Участники долевого строительства несут финансовые риски в пределах своих инвестиционных взносов, которые могут быть застрахованы в индивидуальном порядке.

9. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод – III кв. 2014 г.

10. Планируемая стоимость строительства жилого дома переменной этажности составляет 455 млн. руб.

11. В обеспечение исполнения обязательств застройщика по договорам об участии в долевом строительстве с момента государственной регистрации договоров у участников долевого строительства считаются находящееся в залоге право аренды на земельный участок, предоставленный для строительства, и строящийся на нем жилой дом.

12. По требованию участников долевого строительства застройщик предоставляет для ознакомления:

- разрешение на строительство;
- проектную документацию, включающую в себя все внесённые изменения;
- документацию, подтверждающую права застройщика на земельный участок.

Иные договора и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров отсутствуют.