



Закрытое акционерное общество «Рубикон-Аэро Инвест»
Россия, 620076, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, 20, офис 5
тел/факс: (343)286-55-77 • info@rubicon-gr.ru • рубикон-строй.рф

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

на многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями на первом этаже, являющийся Третьим пусковым комплексом Первой очереди «Жилого комплекса с нежилыми помещениями на первых этажах со встроенным дошкольным образовательным учреждением и подземным паркингом» расположенного по ул. Щербакова в Чкаловском районе г. Екатеринбурга

от «27» мая 2013 года

(Проектная декларация опубликована в сети «Интернет» на сайте «рубикон-строй.рф» 27 мая 2013г.)

I. Информация о застройщике.

1) Наименование: Закрытое Акционерное Общество «Рубикон-Аэро Инвест»
Фирменное наименование: Закрытое акционерное общество «Рубикон-Аэро Инвест»
Сокращенное наименование: ЗАО «Рубикон-Аэро Инвест»
Юридический адрес: 620076, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д.20, оф.5.
Адрес местонахождения: 620076, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д.20, оф.5.
Время работы: с 9:00 до 18:00 с понедельника по пятницу.

2) Государственная регистрация застройщика:
Свидетельство о государственной регистрации серия 1-ЕИ № 09227 от 28.11.1997 года выдано Администрацией г. Екатеринбурга
ОГРН: 1026605753570; ИНН: 6664051726; КПП: 667401001.

3) Акционеры застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица:

- Букин Владимир Валерьевич – 30 (Тридцать) процентов от общего числа акций.
- Смирнягина Елена Валерьевна – 70 (Семьдесят) процентов от общего числа акций.

4) Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:

Первый пусковой комплекс Первой очереди «Жилого комплекса с нежилыми помещениями на первых этажах, со встроенным дошкольным учреждением и подземным паркингом», расположенный по ул. Щербакова, д.№20, в Чкаловском районе г. Екатеринбурга. Срок ввода объекта в эксплуатацию по проекту – 31.12.2011 г. Фактически объект сдан в эксплуатацию 28.12.2011 г. (Разрешение на ввод в эксплуатацию RU66302000-1243 от 28 декабря 2011 года).

5) Вид лицензируемой деятельности:

Деятельность, подлежащая лицензированию, не ведется.

6) Финансовые показатели на последний отчетный период:

Финансовый результат текущего года: прибыль 4 348 тыс. рублей (Четыре миллиона триста сорок восемь тысяч рублей 00 копеек).

Размер кредиторской задолженности на 27 мая 2013 года - 476 434 тыс. рублей (Четыреста семьдесят шесть миллионов четыреста тридцать четыре тысячи рублей 00 копеек).

Размер дебиторской задолженности на 27 мая 2013 года – 376 520 тыс. рублей (Триста семьдесят шесть миллионов пятьсот двадцать тысяч рублей 00 копеек).

II. Информация о проекте строительства многоэтажного жилого дома.

1) Цель проекта строительства: строительство многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями на первом этаже, являющегося Третьим пусковым комплексом Первой очереди «Жилого комплекса с нежилыми помещениями на первых этажах со встроенным дошкольным образовательным учреждением и подземным паркингом» расположенного по ул. Щербакова в Чкаловском районе г. Екатеринбурга.

Этапы и сроки его реализации:

начало строительства: **II квартал 2013 года**

окончание строительства: **III квартал 2015 года**

ввод объекта в эксплуатацию: **IV квартал 2015 года.**

Проектная документация на строительство объекта разработана ООО «Мастерплан» (СРО НП «Межрегиональный союз проектировщиков», свидетельство № 0116.4-2010-6673166924-П-30 рег. номер в государственном реестре СРО-П-030-28092009).

Результат государственной экспертизы проектной документации: Положительное заключение Государственной экспертизы получено в ГАУ СО «Управление государственной экспертизы Свердловской области», экспертное заключение от 12.04.2013г. № 66-1-4-0193-13/ 13-0028-1).

2) Разрешение на строительство:

Разрешение на строительство № RU 66302000-3357, выдано Администрацией г. Екатеринбурга 27 мая 2013 г.

3) Права застройщика на земельный участок:

Строительство объекта ведётся на земельном участке площадью 36 169 кв.м., расположенном по адресу: г. Екатеринбург, Чкаловский р-н, ул. Щербакова.

Кадастровый номер участка: **66:41:0000000:0395.**

Договор аренды земельного участка № 5-1380 от 27.02.2007 г.

Собственник участка: Администрация города Екатеринбурга.

Распоряжение Главы Екатеринбурга от 26.04.2006г. № 1202-р «О предварительном согласовании места размещения жилого комплекса...».

Постановление Главы Екатеринбурга от 26.02.2007г. № 748 «О предоставлении... земельного участка... для строительства жилого комплекса...».

Земельный участок строительства расположен в районе пересечения ул. Щербакова - Лыжников в Чкаловском районе г. Екатеринбурга и ограничен: с севера, северо-востока - правым берегом р. Исеть, с северо-запада - огородами, с юго-запада - "красной линией" ул. Щербакова, с юго-востока - "красной линией" ул. Лыжников. Участок строительства 3 пускового комплекса I очереди строительства расположен в южной и юго-восточной части отведённого участка и ограничен: с юго-запада — красной линией ул. Щербакова, с северо-запада - территорией II очереди строительства; с запада – территорией 2 пускового комплекса I очереди строительства.

Элементы благоустройства:

Подъезд к Объекту предусмотрен, как с ул. Щербакова, так и с ул. Лыжников с устройством проектируемого проезда по внешнему периметру застройки с которого осуществляются въезды на территорию дворового пространства. Места временной парковки автотранспорта жителей застройки, сотрудников и посетителей нежилых помещений вынесены за пределы дворовой территории и размещены на уширениях проездов запроектированных вдоль внешних границ застройки. В объёмах 3 пускового комплекса I очереди строительства предусмотрена организация открытых стоянок общей вместимостью 21 машино-место. Для постоянного хранения автотранспорта жильцов предусмотрено строительство подземных автостоянок под дворовой территорией жилой застройки. Общая вместимость подземных автостоянок в объёмах I очереди строительства - 337 машино-мест (90 машино-мест - 1 пусковой комплекс и 247 машино-мест - 2 пусковой комплекс).

Планом благоустройства предусмотрена организация единого дворового пространства комплекса застройки I очереди строительства с разбивкой по пусковым комплексам. На дворовой территории жилой застройки, на кровле подземных автостоянок в объёмах 1 и 2 пусковых

комплексов запроектированы площадки различного назначения: для игр детей и занятий физкультурой, отдыха взрослого населения и для хозяйственных целей.

Покрытие проездов, автостоянок и тротуаров асфальтобетонное.

Дефицит площадей площадок для занятий физкультурой (50% от расчётной величины) компенсируется перспективным благоустройством набережной, где предусмотрено наличие площадок отдыха и занятий физкультурой. Покрытие пешеходных зон со стороны магистральных улиц у входных узлов в помещения общественного назначения выполнено из тротуарного камня, площадок - грунто-песчаное. Сбор и временное хранения ТБО объектов 3 пускового комплекса предусмотрено на проектируемую площадку для сбора мусора с установкой 5 контейнеров ёмкостью 1,1м³ каждый. На площадке предусмотрен отсек для крупногабаритных отходов. Озеленение территории предусмотрено разбивкой газонов с посевом трав.

Площадь площадок, всего I очереди строительства:

- отдыха взрослых- 125,0 м²;

- детских игровых- 895,5 м²;

- спортивных- 1297,0 м²;

- хозяйственных – 722,0 м².

4) Местоположение строящегося многоквартирного дома и его описание:

Земельный участок расположен в центральной части кадастрового района «Екатеринбургский» (г. Екатеринбург, Чкаловский район, ул. Щербакова).

Здания жилого комплекса состоят из двух многосекционных разной этажности домов (15 секций) образующих замкнутое пространство двора, имеющего сквозные проходы и проезд.

Этажность жилых домов переменная с 11 до 24 этажей. Количество проживающих- 1255 человек, в том числе 3 пускового комплекса 447 человек. Жилые дома включают помещения для размещения объектов социальных услуг. В замкнутом дворе пространстве предусматриваются детские площадки, площадки для отдыха и спорта. Подземная автостоянка (паркинг) располагается на всей площади дворового пространства.

Поблизости от объекта строительства располагаются крупные торговые развлекательные комплексы - ТЦ «Екатерининский», магазины торговой сети «Монетка», открыт аквапарк «Лимпопо», лесопарковая зона «Уктус» со спортивной горнолыжной трассой, огромное множество точек быстрого питания и другие объекты, которые пользуются большой популярностью среди жителей города.

5) Строительство жилого комплекса ведется двумя очередями. Первая очередь строительства включает в себя три пусковых комплекса (10 секций). Первый пусковой комплекс строительства (многоквартирный дом) включает в себя три секции жилого дома с встроенными нежилыми помещениями.

Третий пусковой комплекс состоит из трех секций (восьмая секция – 20 этажей, девятая секция – 20 этажей, десятая секция – 15 этажей) с нежилыми помещениями на первых этажах, с крышной газовой котельной и со встроенной РП.

Общая строительная площадь многоквартирного дома (Третий пусковой комплекс) – 22 200,44 кв.м.

Строительный объем – 77 535,43 куб.м. (в том числе подземной части – 4 159,35 куб.м.).

Общая площадь квартир – 14 218,97 кв.м.

Площадь квартир – 13 448,74 кв.м.

Жилая площадь квартир – 7 341,44 кв.м.

Общее количество квартир третьего пускового: 200 шт., в том числе:

1- комнатных – 64 шт.,

2-х комнатных – 86 шт.,

3-х комнатных – 50 шт.

Встроено-пристроенные нежилые помещения общественного назначения (магазин, клуб, кафе, и т.д.) общей проектной площадью 2 098,36 кв.м.

Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:

Основные несущие конструкции жилого дома выполнены по технологии: монолитный железобетон, наружные стены из газозолобетонных блоков с утеплителем.

Внутриквартирные перегородки - газозолоблок, гипс, кирпич.

В отделке помещений используются только отделочные материалы, имеющие соответствующие гигиенические сертификаты.

Отделка и комплектация квартир:

Входная дверь – металлическая, утепленная. Внутренние двери не устанавливаются.

Окна – ПВХ, с двойным остеклением.

Ограждение лоджий – алюминиевые, с одинарным стеклопакетом.

Полы: жилые комнаты - выравнивающая стяжка, звукоизолирующий слой, монолитная железобетонная плита;

- кухня – цементно-песчаная стяжка, звукоизоляция, монолитная железобетонная плита;

- холл, коридор, гардеробная - цементно-песчаная стяжка, монолитная железобетонная плита;

- ванная, туалет - цементно-песчаная стяжка, гидроизоляция, монолитная железобетонная плита.

Стены и перегородки: жилые комнаты – штукатурка, затирка швов;

- кухня, ванная, туалет – штукатурка, затирка.

Потолки: монолитные железобетонные, без отделки.

Системы отопления – двухтрубная, горизонтальная, тупиковая.

Магистральные трубопроводы и стояки систем отопления из стальных труб. Горизонтальная разводка систем отопления выполняется трубами из сшитого полиэтилена в защитной гофре в конструкции пола с установкой в распределительных шкафах поквартирных счетчиков тепла.

Приборы отопления – алюминиевые секционные радиаторы с термостатическими клапанами.

Система водоснабжения – Водоснабжение жилого комплекса выполняется от внутриквартального кольцевого водопровода, запитанного от водопровода Ду500 по улице Щербакова.

Внутренние сети водоснабжения:

- магистральные трубопроводы, стояки Т3 и Т4 из оцинкованных стальных труб;

- стояки ХВС выполнены из полипропиленовых труб

- горизонтальная разводка в конструкции пола из сшитого полиэтилена в гофре

В общей зашивке стояков каждой квартиры устанавливаются водомерные узлы.

Система водоотведения – Отведение бытовых сточных вод жилого дома предусматривается по дворовой сети в городской коллектор.

Внутренние сети бытовой канализации запроектированы:

- стояки из полипропиленовых труб;

- магистральные сети, проложенные по подвалу - из чугунных канализационных труб.

Сантехническое оборудование – один комплект (унитаз, раковина), прочие сантехприборы не устанавливаются.

Полотенцесушитель – не устанавливается.

Системы оповещения при пожаре – в соответствии с проектом.

Электрическая разводка – в соответствии с проектом медным кабелем в оболочке, не распространяющей горение, проложенным по стенам и под полами скрыто, без установки светильников и фурнитуры. Устанавливается двухтарифный счетчик.

Электрическая плита – не устанавливается

Телефонизация – выполняется самостоятельно от сетей ГТС.

б) Функциональное назначение встроено-пристроенных нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: офисы, магазины, клуб, кафе и т.п. общей проектной площадью 2 098,36 кв.м.

Офисные помещения. Общая площадь 138,23 м2. Запроектированы в уровне цокольного и первого этажей секции 1.3.10. В состав помещений входят рабочие комнаты, санузлы, комната уборочного инвентаря.

Клуб настольных игр. Общая площадь 176,97 м2. Клуб настольных игр предназначен для игр в шахматы, шашки, нарды; клуб запроектирован в подвале секций 1.3.8, 1.3.9. Буфет клуба настольных игр размещён на отм. минус 4,800 секций жилого дома 1.3.8 и 1.3.9. Клуб имеет два входа со стороны уличного фасада здания: для посетителей и служебный. Состав помещений

буфета: буфетная стойка, помещение подготовки товаров к реализации, санитарно-бытовые помещения. Канализация предусмотрена бытовая и производственная с самостоятельными выпусками в наружную сеть, унитаз и раковины для мытья рук в санузлах персонала, раковины для мытья рук в подсобном помещении оборудованы устройствами, исключающими дополнительное загрязнение рук.

Кафе. Общая площадь 684,21 м². Кафе открытого типа размещено в двух уровнях (цокольный подвал и первый этаж) встроенной части нежилых помещений жилого дома (секция 1.3.10). Технологическая связь между этажами предусмотрена сдвоенным подъёмником грузоподъёмностью 100 кг и служебной лестницей. Вход для посетителей - с уличного фасада здания. Состав помещений кафе: вестибюль с гардеробом и санузлы для посетителей, обеденный зал на 24 посадочных места с барной стойкой, загрузочная, кладовая с установкой холодильного оборудования, кладовая сухих продуктов, кладовая напитков, мойка столовой посуды, мойка кухонной посуды, доготовочный цех, горячий цех с линией холодных закусок, кладовая уборочного инвентаря, административно-бытовые помещения.

Продовольственный магазин общей площадью 1 098,95 м² размещён в двух уровнях (подвал и первый этаж) встроенной части нежилых помещений жилого дома (секции 1.3.8 и 1.3.9) и представляет собой магазин самообслуживания с универсальным ассортиментом продовольственных товаров повседневного спроса. Технологическая связь между этажами предусмотрена двумя грузовыми лифтами грузоподъёмностью 500 кг и служебной лестницей. Запроектированы 3 входа в магазин, в том числе вход для посетителей, 2 служебных входа. Состав помещений: торговый зал - 471,72 м², вестибюль с входной группой, дебаркадер, 2 приёмочных помещения, 5 помещений подготовки продукции к продаже (гастрономическая группа, помещение подготовки к продаже овощей и фруктов, фасовочная свежемороженой рыбы, фасовочная мяса, бакалеи и кондитерских изделий), помещение мойки торгового инвентаря, кладовые (бакалея, напитки, кладовая упаковки), 6 холодильных камер, помещения уборочного инвентаря, помещение пищевых отходов, помещение оборотной тары, помещение для кладовщика, служебно-бытовые помещения.

7) Состав общего имущества в многоквартирном доме, который 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:

Лестничные клетки, лифтовые шахты, лифтовые холлы, венткамеры, электрощитовая, коридоры.

**8) Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома:
- IV квартал 2015г.**

Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке дома и иного объекта недвижимости: Застройщик, Генеральная подрядная организация, Проектная организация, Администрация города, Инспекция Госархстройнадзора (ИГАСН), Управление АиГ, Территориальный орган Госсанэпиднадзора, СЭС, ОПО, Экологи, ГИБДД, Водоканала, Теплосетей, АТС, Электросетей, Территориальный орган государственной противопожарной службы, Эксплуатирующей организации, иные государственные органы и организации, установленные нормативными документами.

Орган, уполномоченный на выдачу Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:
Администрация города Екатеринбурга.

9) Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков:

Издания органами государственной власти нормативных актов, препятствующих исполнению проекта, военные действия, массовые беспорядки, эпидемия, блокада, эмбарго, пожар землетрясение, наводнения и катастрофы, а также прочие чрезвычайные события.

а. Инфляционные риски умеренные. Уровень инфляции имеет тенденцию к снижению.

б. Инвестиционные риски - невысокие. Недвижимость в микрорайоне «Уктус» пользуется устойчивым спросом на любом этапе строительства.

в. Добровольное страхование вышеуказанных рисков на момент опубликования проектной декларации не осуществляется.

Планируемая стоимость строительства дома: 600 000 000, 00 рублей.

10) Организация, осуществляющая основные строительные-монтажные и другие работы:

Генеральный подрядчик на выполнение всех этапов работ: Общество с ограниченной ответственностью «Моно-2» (СРО НП «Строители Свердловской области», свидетельство № 0072.06-2009-6658070216-С-046 от 07.05.2013 г.).

11) Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:

Собственные средства и залог в силу закона предоставленного для строительства земельного участка, принадлежащего застройщику на праве аренды, залог строящегося многоквартирного дома в силу закона (ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ « Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»).

12) Иные договоры и сделки по привлечению денежных средств для строительства:

заключение иных договоров и сделок возможно в соответствии с действующим законодательством РФ.

13) Технический заказчик строительства: Общество с ограниченной ответственностью «Моно-2» (СРО НП «Строители Свердловской области», свидетельство № 0072.06-2009-6658070216-С-046 от 07.05.2013 г.).

Генеральный директор ЗАО «Рубикон-Аэро Инвест»



В.В. Букин