

УТВЕРЖДАЮ

Директор

ООО «Четыре сезона - ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ»

Р. Р. Гадиев

17 мая 2016 года



ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

О строительстве многофункционального жилищно-делового комплекса «Смарт-Парк-Уфа» в Орджоникидзевском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан. 2 очередь строительства. Деловой центр (Секции 2А, 2Б). Жилая секция 2В. Подземная автостоянка (секции 3В, 3Г).

I. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1.	Фирменное наименование, место нахождения, режим работы застройщика	Полное наименование юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью «Четыре сезона - Жилстройинвест» Юридический адрес: РБ, г. Уфа, ул. Ленина, 99. Почтовый адрес: 450006, г. Уфа, ул. Карла Маркса, 60, тел/факс 289-90-07, Режим работы с 08-30 до 17-30, обед с 13-00 ч до 14-00 ч., выходные дни: суббота, воскресенье.
2	Документы о государственной регистрации застройщика	ОГРН: 1070278014850 свидетельство о постановке на учёт российской организации в налоговом органе по месту её нахождения серии 02 № 007155761 Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №1 по Республике Башкортостан от 26.12.2007 года. ИНН 0278143594 КПП 027801001
3	Учредители (участники) застройщика с указанием процента голосов, которым обладает учредитель в органе управления	Учредители: Салихов Ринат Рабисович – 33%, Салихов Рабис Салихович – 34%, Мухаметшина Лиана Рабисовна – 33%. Уставный капитал общества – 40000 (Сорок тысяч) рублей. Директор – Гадиев Руслан Ринатович.
4	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех предшествующих лет.	Застройщик ведет строительство многофункционального жилищно-делового комплекса «Смарт-Парк-Уфа» в Орджоникидзевском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан. 1 очередь строительства. Жилые дома 1А, 1Б, 1В, 1Г, 1Д. Подземная автостоянка.
5	О виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением застройщиком деятельности	Деятельность застройщика лицензированию не подлежит. Свидетельства о допуске к определенным видам работ имеются у привлеченных к строительству Генподрядной и подрядных организаций (перечень в п.10, Раздел II).

	по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	
6	Финансовый результат текущего года, размер кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	По состоянию на 01.05.2016 года величина собственных средств общества составляет 6728 тыс. руб., кредиторская задолженность 361043,0 тыс. руб., дебиторская задолженность 785647,0 тыс. руб., банковских кредитов нет. Финансовый результат составляет 1767 тыс. руб.

II. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

1	Цель проекта строительства, этапы и сроки его реализации, результаты государственной экспертизы проектной документации	<p>Цель строительства: возведение многофункционального жилищно-делового комплекса «Смарт-Парк-Уфа» в Орджоникидзевском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан. 2 очередь строительства. Деловой центр (Секции 2А, 2Б). Жилая секция 2В. Подземная автостоянка (секции 3В, 3Г).</p> <p>Проект строительства разработан Обществом с ограниченной ответственностью «Конструктив», ИНН 0278176166, ОГРН 1110280006682, Свидетельство о допуске к определенному виду работ или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №274-03-0278176166-П-069 от 13.02.2014 года выдано Некоммерческим партнерством Саморегулируемая организация «Межрегиональное объединение проектировщиков», Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурное бюро «Перспектив», ИНН 0278165252, (Свидетельство НПО СРО «Башкирское объединение архитекторов и проектировщиков» от 05.04.2011 года №СРО-П-Б-0172-02-2011)</p> <p>Строительство осуществляется в технологической последовательности в четыре этапа:</p> <ul style="list-style-type: none"> Первый этап – с 20.05.2016 года по 30.09.2016 года – подготовка площадки строительства, фундаментные работы и возведение подземной автостоянки. Второй этап – с 30.09.2016 по 30.07.2018 года возведение надземной части здания и фасадные работы. Третий этап – с 30.07.2018 по 30.06.2019 года отделочные работы, прокладка коммуникаций, благоустройство территории <p>Начало – 2 квартал 2016 г. Окончание – 2 квартал 2019 г. Срок передачи квартир до 30.09.2019 года. Положительное заключение Государственной экспертизы № 02-1-1-2-0126-16 от 25.04.2016. Экспертиза проведена в Государственном автономном учреждении Управлении Государственной экспертизы Республики Башкортостан.</p>
2	Разрешение на строительство	Разрешение на строительство RU 03308000-753Ж-2016 от 29.04.2016 года выдано отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан.
3	Права застройщика на	Участок застройки состоит из земельных участков с

	<p>земельный участок, информация о собственнике земельного участка, если застройщик не является его собственником, границы и площадь земельного участка, элементы благоустройства</p>	<p>кадастровыми номерами 02:55:020211:5696 (общая площадь 15244 кв.м.) и 02:55:020211:183 (общая площадь 38 кв.м.) расположенных по адресу: Орджоникидзевский район городского округа город Уфа Республики Башкортостан, Проспект Октября между домами №№ 105 – 107, общей площадью 15282 кв.м. Участки предоставлены под застройку на основании Договора аренды земельных участков №1/Т-13 от 19.08.2013 года заключенному с Управлением по земельным ресурсам Администрации городского округа город Уфа и зарегистрирован в Управлении Росреестра по Республике Башкортостан за регистрационным номером 02-04-01/313/2013-400 от 06.09.2013 года дополнительного соглашения №2 от 09.06.2015 года зарегистрирован в Управлении Росреестра по Республике Башкортостан за регистрационным номером 02-04/101-04/201/045/2015-6239/1 от 19.08.2015 года и договора уступки права требования (цессия) от 11 апреля 2016 года, зарегистрированного в Управлении Росреестра по Республике Башкортостан за регистрационным номером 02-04/101-04/002/2016-9241/1 от 17.05.2016 года. Собственник земельных участков - Управление по земельным ресурсам администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан и участками с номерами 02:55:020211:165 (общая площадь 310 кв.м.), 02:55:020211:166 (общая площадь 603 кв.м.), 02:55:020211:28 (общая площадь 28 кв.м.) предоставленными ООО «Смарт-Парк» по договору аренды земельного участка от 20 апреля 2016 года. Собственник земельных участков ООО «Смарт-Парк».</p> <p>Покрытие проездов и тротуаров, прогулочных территорий предусмотрено двухслойным асфальтобетоном с установкой бортового камня. Тротуары, площадки по грунту и кровле автостоянки – мощение бетонной плиткой. Детские площадки и площадки отдыха – покрытие из резинового гранулята «Мастерфайбер». Свободные от застройки и дорожных покрытий участки территории освоения земельных участков озеленяются устройством газонов и вазонов с деревьями лиственных пород на эксплуатируемой кровле автостоянки. На территории освоения запланирована установка малых архитектурных форм (скамеек со спинкой, урн для мусора), а также комплекта детского игрового и спортивного оборудования на детских и физкультурных площадках. Кроме того, в связи с расположением площадки строительства в непосредственной близости от лесопарковой зоны, ограниченной улицами Блюхера и Кузнецова, проектной документацией по согласованию с Администрацией г. Уфы предусмотрено благоустройство указанной территории, с расположением на ней дополнительных площадок для отдыха и занятия спортом.</p>
4	<p>Местоположение дома и его описание в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство</p>	<p>Запроектированный многоквартирный жилой дом состоит из 3 отдельно стоящих блоков: 31-этажного блока 2А, 21-этажного блока 2Б, 7-этажного трехсекционного блока 2В. Блоки 2А и 2Б объединены по 1 этажу общим стилобатом, в котором запроектированы торгово-офисные помещения.</p> <p>Все жилые блоки имеют прямоугольную форму в плане и пространственный объем в виде правильного параллелепипеда. 31-этажный блок 2А вытянут параллельно проспекту Октября, расположен в глубине проектируемого квартала и является центром всей композиции.</p>

21-этажный блок 2Б развернут перпендикулярно проспекту Октября и расположен на перекрестке с южным проездом местного значения.

7-этажный трехсекционный блок 2В вытянут вдоль Российского переулка, ограничивающего проектируемый квартал с северной стороны.

По всей территорией 2 этапа строительства запроектирована подземная автостоянка на 599 машиномест, верхний уровень которой под жилым блоком 2В, с учетом имеющегося перепада рельефа, переходит в супермаркет, с загрузкой со стороны Российского переулка и входом со стороны проспекта Октября. Въезд и выезд на подземную автостоянку предусмотрен с северной и южной сторон, по двухпутной рампе на границе 1 и 2 очередей строительства комплекса.

Имеется также дополнительный въезд на верхний уровень автостоянки со стороны проспекта Октября, рядом со входом в супермаркет.

На 1 этаже жилых блоков и в стилобате запроектированы торгово-офисные помещения.

Жилые блоки 2А, 2Б, 2В запроектированы без встроенного мусоропровода. Сбор бытового мусора запланирован в специальных помещениях секций дома на минус первом этаже в металлические мусороконтейнеры, с периодическим вывозом их спецавтотранспортом. Схемой транспортного и пешеходного движения предусмотрена организация транспортного движения только по периметру жилищно-делового комплекса, без доступа автомобилей во внутреннее пространство жилых групп (кроме пожарных автомобилей в экстренных случаях).

Высота надземных этажей жилых блоков – 3,0 м (в чистоте 2,7 м), высота торговых помещений 1 этажа жилых блоков 2А, 2Б – 4,2; 5,7; 6,3 м в чистоте, высота офисных помещений 1 этажа жилого блока 2В – 2,7 м в чистоте, высота торговых помещений стилобата 4,45; 4,75 м в чистоте, высота торгового зала супермаркета – 4,0 м в чистоте. Конструктивная высота блока 2А до верха парапета кровли над машинным отделением лифтов - 102,5 метра. Конструктивная высота блока 2Б до верха парапета кровли над машинным отделением лифтов - 72,52 метра. Конструктивная высота блока 2А до верха парапета кровли над выходом на кровлю - 24,7 метра.

Наружная отделка стен блоков 2А и 2Б предусмотрена из светопрозрачных конструкций стоечно-ригельной системы «Алютех» в комбинации с навесными вентилируемыми фасадами по системе U-кон с облицовкой алюминиевыми композитными панелями 5 различных цветов. Наружная отделка стен жилого блока 2В запланирована по системе навесных вентилируемых фасадов U-кон с облицовкой крупноформатными фиброцементными панелями «Латонит» белого цвета.

Окна и балконные двери квартир – из алюминиевых и ПВХ-профилей, внутри – белого цвета, снаружи темно-коричневого. Витражи – из алюминиевых профилей «Алютех» с заполнением солнцезащитным стеклопакетом. Непрозрачные участки – эмалит.

Конструктивная схема блоков 2А, 2Б, 2В – каркасная из монолитного железобетона. Фундамент – монолитная железобетонная плита толщиной 2200 мм (блок 2А), 2000 мм (блок 2Б). 1000 мм (блок 2В). Ограждающие наружные стены –

		<p>ненесущие, опираются на междуэтажные перекрытия, основная кладка толщиной 250 мм из керамического полнотелого кирпича марки М100 и толщиной 300 мм из газобетонных блоков Build Stone с утеплением минераловатными плитами ТехноВент Технониколь толщиной 150 (100) мм по фасадной вентилируемой системе U-kon с облицовкой композитными плитами в комбинации со светопрозрачными конструкциями стоечно-ригельной системы «Алютех». Перегородки – толщиной 120 мм из керамического полнотелого кирпича марки М100 и из пазогребневых плит ВОЛМА. Межквартирные перегородки – сдвоенные из пазогребневых плит ВОЛМА с прослоем из минераловатных плит.</p> <p>Крыша плоская, частично совмещенная (блок 2А), частично эксплуатируемая. Кровельное покрытие – 2 слоя Техноэласт.</p> <p>Системы отопления для общих зон и встроенных помещений предусматриваются двухтрубные, тупиковые с нижней разводкой. Для жилых квартир (секция 2А) система отопления разделена на 2 зоны. Первая зона располагается с 1 по 15 этаж, вторая – с 16 по 31 этаж. Система отопления принята двухтрубная, поквартирная, лучевая система отопления от индивидуальных шкафных коллекторов. Присоединение к узлам управления осуществляется на 1 этаже. Для жилых квартир (секция 2Б) система отопления принята двухтрубная, поквартирная, лучевая система отопления от индивидуальных шкафных коллекторов. Присоединение к узлам управления осуществляется на 1 этаже. Для скрытой прокладки в конструкции пола в жилых и встроенных помещениях применяется универсальная многослойная труба «Sanext» из сшитого полиэтилена. Трубопроводы в конструкции пола прокладываются в защитной гофротрубе.</p> <p>Источник теплоснабжения – городские тепловые сети. Теплоносителем для нужд отопления и вентиляции служит вода с параметрами 85-60 °С после проектируемого ИТП. Подключение ИТП к городским тепловым сетям осуществляется по независимой схеме. Подключение узлов управления жилых секций и встроенных помещений к ИТП предусматривается посредством внутренних тепловых сетей.</p> <p>Для создания комфортных условий и снятия теплоизбытков из жилых помещений секции 2А в теплый период года предусматривается устройство систем "чиллер-фанкойл". Холодоноситель вода с параметрами 7/12°С. Система кондиционирования жилой части разделена на 2 зоны. Первая зона располагается с 1 по 15 этаж, вторая – с 16 по 31 этаж. Предусмотрено по два чиллера с выносным конденсатором. Чиллера, гидромодуль, теплообменники и расширительные баки и вся арматура располагается в холодильном центре на 31 этаже. Оба чиллера работают в общую систему трубопроводов холодоснабжения каждой зоны и обеспечивают 50-процентное резервирование. Поквартирное подключение фанкойлов от магистралей выполняется жильцами квартир.</p>
5	Количество в составе строящегося дома самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов), передаваемых участникам долевого	<p>Количество квартир - 563 шт., общая проектная площадь квартир – 40 171,4 кв.м., в т.ч.:</p> <p>однокомнатных - 182 шт., двухкомнатных - 155 шт., трехкомнатных – 206 шт., четырехкомнатных – 20 шт.</p> <p>Встроенно-пристроенные помещения общей площадью 4 171,1 кв.м., количество машиномест на трех этажах – 599, общей</p>

	строительства, описание технических характеристик самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией	проектной площадью 21220,6 кв.м.
6	Функциональное назначение нежилых помещений	Встроенные помещения общественного назначения включают в себя стилобат деловой части и встроенные помещения на -1 и 1 этаже жилой секции 2В. Под жилыми 7-ми этажными секциями предусмотрен продовольственный супермаркет с загрузкой по пер. Российский. В стилоблатной части комплекса размещены разнообразные торговые предприятия, в частности бутики, магазины непродовольственных товаров и офисы общей площадью . Подземная автостоянка расположена под всей площадью застройки на -1, -2, -3 (подземных) этажах, количество машиномест – 599.
7	Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства	В состав общего имущества собственников дома будут входить места общего пользования, лифт, лестничные клетки, наружные инженерные сети, мусорокамеры, территория между жилыми секциями дома.
8	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома, перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанного многоквартирного дома;	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию - 2 кв. 2019 года. Государственная приемка объекта в эксплуатацию будет осуществляться приемочной комиссией в составе представителей: - Заказчика строительства, - Генерального подрядчика, - Госстройнадзора Республики Башкортостан. Орган уполномоченный выдать разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию - отдел градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан
9	Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков	Административные риски, связанные с изменениями действующих норм в области строительства и решениями органом государственной власти; - природно-стихийные бедствия форс-мажорного характера и риски неблагоприятных погодных условий, препятствующих осуществлению строительно-монтажных работ (согласно СНиП). Прочие риски отсутствуют. Страхование ответственности Застройщика осуществляется путем заключения на каждый договор долевого участия в строительстве жилого помещения (квартиры) договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.
10	Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома и(или) иного объекта недвижимости	3 128 млн. руб.
11	Перечень организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и	Генеральный подрядчик: ООО «Конструктивные технологии» свидетельство Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «объединение организаций

	другие работы (подрядчики)	строительного комплекса» №1399.01-2014-0278212368-С-244 от 03 июля 2014 года. В строительстве объекта принимают участие следующие организации: ООО «СЗ «ЖИЛСТРОЙ», ОАО «Нью Граунд», ООО «Строймеханизация», ООО «Антарес», ПК «Гарант», ООО «УралТеплоСервис», ООО «БашКлиматСтрой», ООО «ФасадЭлитСтрой», ООО «БОБР», ООО «Старт-Инвест».
12	Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору	Способ обеспечения обязательств застройщика – залог земельных участков с кадастровыми номерами 02:55:020211:5696, 02:55:020211:183 02:55:020211:165, 02:55:020211:166, 02:55:020211:28. Добровольное страхование застройщиком финансовых и прочих рисков согласно пункта 1 статьи 15.2. Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» осуществляется путем страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве в Некоммерческой организации «Общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков», отвечающей требованиям пункта 1 статьи 15.2 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и на основании решения Правления Некоммерческой организации «Общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» от 21.10.2015 года, что подтверждается Свидетельством №00210 от 23.10.2015 года, выданного Некоммерческой организацией «Общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков», ИНН 7722401371, ОГРН 1137799018367, юридический адрес: 111024, г. Москва, ул. Авиамоторная, д.10, корп. 2.
13	Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров участия в долевом строительстве.	Договоры инвестирования (для юридических лиц)
14	Застройщик предоставляет для ознакомления любому обратившемуся лицу:	Учредительные документы застройщика, свидетельство о государственной регистрации застройщика, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую отчетность, аудиторское заключение за последний год.