

«УТВЕРЖДАЮ»
Директор АО «Тургаз»



Действует с «05» декабря 2016 года (дата размещения)

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

«Три 5-ти этажных жилых дома в квартале улиц: Свердловская, Строительная, Кооперативная в с. Долгодеревенское Сосновского района Челябинской области. Жилой дом № 3 (3-я очередь строительства)»

Информация о Застройщике

1. О фирменном наименовании, месте нахождения, режиме работы Застройщика:

Застройщик: Акционерное общество «Тургаз»

ИНН/КПП: 6661046069/667101001

Юридический адрес: 620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д.28.

тел./факс: (343) 359-78-28, 359-78-10, e-mail: zao.turgaz@mail.ru

Режим работы: понедельник – пятница с 8:30 до 17:30, суббота, воскресенье – выходной.

2. О государственной регистрации Застройщика

- Свидетельство о государственной регистрации коммерческой организации, выданное Управлением Государственной регистрации г. Екатеринбурга № 03222-2 серия I-ЕИ от 18.03.1994 г.

- Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, серия 66 № 003007288 от 15.10.2002 г. ОГРН 1026605237988.

- Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серия 66 № 007966172.

3. Об учредителях (участниках) Застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления Застройщика:

Учредители АО «Тургаз»:

- ООО «Уралтрансгаз» (доля в уставном капитале – 2 230 000 рублей);

- Федерация профсоюзов Свердловской области (доля в уставном капитале – 4 140 000 рублей);

- Федерация независимых профсоюзов России (доля в уставном капитале - 460 000 рублей).

Акционеры АО «Тургаз»:

- Фонд жилищного развития «Уралтрансгаз-Жилстрой» (единственный акционер, владеющий 100% акций АО «Тургаз»).

4. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение 3-х лет, предшествующих опубликованию данной проектной декларации:

- С 2012 по 2013 год ЗАО «Тургаз» участвовало в качестве застройщика в строительстве объекта: «Три 5-ти этажных жилых дома в квартале улиц: Свердловская, Строительная,

Кооперативная в с. Долгодеревенское, Сосновского района Челябинской области. Жилой дом № 2 (2-я очередь строительства)».

Планируемый срок ввода объекта в эксплуатацию - 4 квартал 2013 года,

Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию – 02 сентября 2013 года.

- С 2014 по 2015 год ЗАО «Тургаз» участвовало в качестве застройщика в строительстве объекта: «Три 5-ти этажных жилых дома в квартале улиц: Свердловская, Строительная, Кооперативная в с. Долгодеревенское, Сосновского района Челябинской области. Жилой дом № 4 (3-я очередь строительства)».

Планируемый срок ввода объекта в эксплуатацию - 3 квартал 2015 года,

Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию – 31 августа 2015 года.

5. О виде лицензируемой деятельности:

Лицензируемые виды деятельности отсутствуют.

АО «Тургаз» получено Свидетельство о допуске к определенному виду работ или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданное Ассоциацией саморегулируемой организацией «Строители Свердловской области» № 0382.03-2011-6661046069-С-046 от 13.09.2016 г.

6. О финансовом результате текущего года (по состоянию на 30.09.2016 г.):

Убыток – 4 912 тыс. руб.

Размер кредиторской задолженности – 258 524 тыс. руб.

Размер дебиторской задолженности – 235 775 тыс. руб.

Информация о проекте строительства

1. Сведения о цели проекта строительства, этапах и сроках его реализации, результатах экспертизы проектной документации:

Цель проекта строительства:

Строительство объекта: «Три 5-ти этажных жилых дома в квартале улиц: Свердловская, Строительная, Кооперативная в с. Долгодеревенское Сосновского района Челябинской области. Жилой дом № 3 (3-я очередь строительства)» связано с исполнением программы социального обеспечения жильем работников ООО «Газпром трансгаз Екатеринбург», а также сотрудников других организаций системы АО «Газпром».

В отношении части квартир планируется реализация по рыночным ценам.

Этапы и срок реализации проекта:

Срок начала строительства – II квартал 2017 года.

Ориентировочный срок ввода объекта в эксплуатацию – III квартал 2018 года.

Результат экспертизы проектной документации:

По индивидуальному проекту на объект капитального строительства: «Три 5-ти этажных жилых дома в квартале улиц: Свердловская, Строительная, Кооперативная в с. Долгодеревенское Сосновского района Челябинской области. Жилой дом № 3 (3-я очередь строительства)» получено положительное заключение государственной экспертизы ОГАУ «Управление государственной экспертизы проектной документации, проектов документов территориального планирования и инженерных изысканий Челябинской области» (Госэкспертиза Челябинской области) № 74-1-4-0181-14 от 18.04.2014 года.

2. Сведения о разрешении на строительство:

Разрешение на строительство № 74-19-508-2016 от 29.06.2016 г. выдано Администрацией Сосновского муниципального района Челябинской области.

Срок действия разрешения на строительство: до «29» апреля 2017 года.

3. Сведения о правах Застройщика на земельный участок, правоустанавливающих документах, кадастровом номере и площади земельного участка:

О правах Застройщика на земельный участок, правоустанавливающий документ:

Застройщик владеет земельным участком на праве собственности на основании Договора мены № 19 от 29.11.2011 года (дата регистрации: 20.12.2011 г., номер регистрации № 74-74-19/178/2011-415) и Договора купли-продажи земельного участка № 22 от 17.08.2012 г.

Характеристика земельного участка:

Адрес (местоположение) земельного участка: Челябинская область, Сосновский район, с. Долгодеревенское, в районе улиц Свердловская, Кооперативная, Строителей
Кадастровый номер: 74:19:0000000:12777.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: под строительство многоэтажных жилых домов.

Площадь: 10029 кв.м.

Об элементах благоустройства:

Благоустройство территории выполнено с учетом существующих зданий.

На дворовой территории предусмотрены необходимые детские игровые площадки, площадки для отдыха взрослого населения, спортивные, хозяйственные площадки.

Открытые стоянки для временного хранения автотранспорта жителей размещены на территории проектируемого дома.

Для размещения отходов предусмотрена установка 2-х дополнительных контейнеров на проектируемой контейнерной площадке.

Покрытия проездов, площадок для стоянки автомобилей – асфальтобетонные, тротуары – тротуарная плитка, игровые площадки, площадки отдыха – песчаное покрытие.

Озеленение участка предусмотрено крупноразмерными деревьями и кустарниками. На газонах предусмотрен посев трав.

4. Местоположение и описание строящегося многоквартирного дома:

Местоположение строящегося объекта: Челябинская область, Сосновский район, с. Долгодеревенское, в районе улиц Свердловская, Кооперативная, Строителей.

Описание строящегося жилого дома:

Жилой дом № 3 относится к третьей очереди строительства и состоит из трех повторно применяемых секций: 2 секции 5.97.БС8-2 с составом квартир 1-1-2-2, 1 секция 5.97.БС8-2 с составом квартир 2-2-3, этажность здания – 5 эт.

На типовом этаже расположены: в двух секциях 4 квартиры – две 1-о комнатные и две 2-х комнатные; в одной секции 3 квартиры – две 2-х комнатные и одна 3-х комнатная. Все квартиры имеют лоджии с выходом из общей комнаты. В средней секции расположены инженерно-технические помещения для обслуживания дома. В подвале – тепловой пункт, техническое помещение и кладовая тех.инвентаря, на первом этаже – электрощитовая с выходом на улицу.

Панели наружных стен с гладкой поверхностью, с покраской атмосфероустойчивыми красками.

Окна – из ПВХ профилей. Двери внутренние – щитовые. Двери наружные – щитовые (с домофоном).

Технико-экономические характеристики объекта капитального строительства:

Наименование показателей	Ед. изм.	Количество
Площадь земельного участка	м ²	10 029
Площадь участка в границах благоустройства	м ²	4 012,59
Жилой дом		
Площадь застройки	м ²	969,59
Количество этажей	эт.	5
Количество секций	секция	3
Строительный объем здания	м ³	14 567,59
Площадь жилого здания	м ²	3 053,78
Общая площадь квартир (без лоджии)	м ²	3 053,78
Общая площадь квартир (с лоджией – коэфф. 0,5)	м ²	3 206,11
Жилая площадь квартир	м ²	1 699,06
Количество квартир, в том числе:	шт.	54
- 1-комнатных	шт.	18
- 2-комнатных	шт.	31
- 3-комнатных	шт.	5

Конструктивная схема жилого дома – здание с несущими поперечными и продольными стенами при шаге поперечных стен 3,0м и 4,5м, с опиранием панелей перекрытия на стены по контуру или по трем сторонам. Фундамент – ленточный из сборных железобетонных плит и бетонных блоков. Наружные стены – из трехслойных панелей (толщ. 350мм). Внутренние стеновые панели – сплошного сечения (толщ. 160мм). Перегородки – плоские панели (толщ. 100мм). Плиты перекрытия – плоские панели (толщ. 160мм). Плиты покрытия – сборные железобетонные ребристые (толщ. от 320мм до 400мм). Плиты лоджий – сборные железобетонные сплошного сечения (толщ. 160мм). Лестницы – сборные железобетонные площадки и марши с гладкой бетонной поверхностью. Крыша – безрулонная, железобетонная с внутренним водостоком. Чердак холодный. Стены техподполья – несущие железобетонные панели (толщ. 350мм).

Электроснабжение жилого дома рассматривается без внешних сетей. Для подключения дома, с суммарной нагрузкой электроснабжения 68,1 кВт (107,5А), на вводе дома устанавливается вводно-распределительное устройство (с предохранителями) в электрощитовой на 1 этаже. В нишах электропанелей на этажах щиты, укомплектованные автоматическими выключателями. В прихожих квартир предусмотрен квартирный щиток типа ЩК1, укомплектованный счетчиком и групповыми квартирными автоматами. Расчетная мощность отдельной квартиры с газовой плитой принимается 4,5 кВт. Провода групповых сетей освещения и квартир прокладываются в стеновых панелях и панелях плит перекрытий.

Водоснабжение (централизованное) жилого дома предусматривается от ранее запроектированной водопроводной перемычки Ø160мм от одного ввода Ø110мм в колодце В-2.

Водопровод холодной воды запроектирован по однозонной схеме водоснабжения: жилая часть с 1 по 5 этажи, встройки отсутствуют. Система холодного водоснабжения без повысительной насосной установки, с тупиковым разводящим магистральным трубопроводом под потолком техподполья, запитанная от одного ввода Ø110мм. Фактическое давление воды в городском водопроводе для хозяйственно-питьевого потребления в точке врезки составляет не менее 0,27МПа. Требуемое давление в сети после

насосной при режиме водопотребления составляет: 0,26МПа. Насосные установки для жилой части рассчитаны на общее водопотребление холодной и горячей воды. На вводе в здание устанавливается водомерный узел с магнитным фильтром и общедомовым счетчиком марки с импульсным выходом $6,0 \text{ м}^3/\text{час}$ для всего здания.

Горячее водоснабжение предусматривается по параллельной схеме из индивидуального теплового пункта. Система горячего водоснабжения выполнена двухтрубной с принудительной циркуляцией – с нижней разводкой подающего и сборного циркуляционного трубопроводов под потолком техподполья и с парными стояками (подающими и циркуляционными) с подачей воды в водоразборные стояки снизу. Требуемое давление воды в сети перед теплообменником в режиме водопотребления составляет: 0,26МПа. Водопотребление соответствует водоотведению от проектируемого здания и составляет $35,00 \text{ м}^3/\text{сут.}$

Водоотведение предусмотрено системой внутренней канализации: - канализация бытовая от жилой части, - водостоки внутренние с выпуском в железобетонный лоток. Отвод бытовых стоков предусматривается системой бытовой канализации от каждой блок-секции $\text{Ø}100\text{мм}$. Для отвода случайных вод в помещении ИТП предусматривается устройство приемка с ручным насосом.

Теплоснабжение. Источник теплоснабжения – котельная №3. Точка подключения жилого дома – существующая тепловая камера УТ (сущ). Предусмотрена прокладка теплосети к жилому дому от УТ (сущ). Приготовление горячей воды для нужд ГВС выполнено от водоводяных теплообменников, подключенных к узлам управления по 2-х ступенчатой схеме.

Отопление. Система отопления однотрубная, тупиковая, П-образная с разводкой подающей и обратной магистралей по техподолью. Расчетная температура воды в системе отопления: $95-70^{\circ}\text{C}$. Обеспечение оптимального распределения теплоносителя по потребителям и гидравлическая балансировка системы отопления осуществляется автоматическими балансировочными клапанами. Нагревательные приборы в жилых помещениях и лестничных клетках – стальные конвекторы «Универсал», в ванных комнатах и электрощитовой – регистры из гладких труб. Для поквартирного учета тепла на каждом отопительном приборе системы отопления в жилых комнатах, кухнях предусмотрены индикаторы расхода тепла. Опорожнение стояков системы отопления – централизованное через дренажную систему из стальных водогазопроводных оцинкованных труб.

Вентиляция – жилых домов – естественная с организованной вытяжкой из помещений кухонь (приток воздуха через форточки) и санузлов, осуществляется обособленными вентиляционными каналами с каждого этажа, выполненными из оцинкованной стали. Для удаления воздуха применены регулируемые решетки АМР-К. в ванных комнатах предусмотрены переточные решетки АР. На 5-ом этаже в кухнях и санузлах предусмотрены вентиляторы «Vents СК». Приток воздуха – через приточные клапаны в конструкции окон. Вытяжной воздух из вертикальных каналов попадает в камеру статического давления на чердаке и через шахту выбрасывается в атмосферу. Для улучшения тяги на шахте установлен ротационный дефлектор «Турбовент».

Сети связи – слаботочные сети - телефонизация, телевидение, радиофикация, домофон. Вертикальная прокладка стояков слаботочных сетей от технического подполья до 5 этажа предусмотрена в каналах и нишах поэтажных электропанелей, установленных в лестничных клетках. Сети телефонизации (от разветвительных муфт у стояка до распределительных коробок кабелем ТПП разной емкости) и радиофикации (от трубок до радиоразеток квартир проводом ПВЖ1х1,8 и ПТПЖ-2х0,6) внутренние.

Газоснабжение блок-секций предусматривается вводом газопровода в каждую кухню 1-го этажа. Газ природный с теплотой сгорания 8000 ккал/нм^3 и плотностью $0,67 \text{ кг/нм}^3$. Газопровод выполняется из стальных труб, соединяемых на сварке. Потребителями газа являются 4-х горелочные газовые плиты. Газопроводы внутри здания прокладываются открыто, при пересечении наружных стен и перекрытий заключаются в футляры. На вводе

газопровода в кухню предусмотрена установка КТЗ. Для замера расхода газа каждым абонентом предусмотрен счетчик газа бытовой СГ-1.

Система пожарной безопасности. Для эвакуации людей в каждой блок-секции предусмотрена лестничная клетка типа Л1. Каждая квартира обеспечена аварийным выходом на лоджию с глухим простенком не менее 1,2м от торца лоджии до оконного проема (остекленной двери). Выход из лестничной клетки на чердак выполнен через противопожарный люк размером не менее 0,6х0,8м. Выход из чердака на кровлю – по стационарной лестнице через противопожарный люк размером не менее 0,6х0,8м. Квартиры оборудованы автономными дымовыми пожарными извещателями, по 1 извещателю в каждое помещение (кроме санузлов и ванн). Для внутриквартирного пожаротушения предусмотрено устройство типа «Роса». Для целей наружного пожаротушения предусмотрены два пожарных гидранта на кольцевом водопроводе диаметром 110мм, расход воды 15л/с. Со всех сторон домов для пожарных машин предусмотрен проезд шириной не менее 6м.

Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов. Квартиры для маломобильных групп населения, передвигающихся на креслах-колясках, по заданию на проектирование не предусмотрены. Благоустройство жилых домов предусматривает условия беспрепятственного и удобного передвижения МГН по участку:

- пешеходные и транспортные потоки на участке разделены;
- продольные уклоны путей движения МГН не превышают 6%;
- поперечный уклон не превышает 1-2%;
- высота бордюров по краям пешеходных путей на участке 0,05м;
- покрытие пешеходных дорожек, тротуаров предусмотрено асфальтобетонное;
- предусмотрены места для личного транспорта инвалидов перед входами в жилой дом.

Предусмотренные мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к жилому дому отвечают требованиям п. 10 ч. 12 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ.

5. Количество самостоятельных частей в составе строящегося многоквартирного дома с описанием технических характеристик:

	Секция 1	Секция 2	Секция 3	Итого
Однокомнатные квартиры	10	8	0	18
Двухкомнатные квартиры	10	11	10	31
Трехкомнатные квартиры	0	0	5	5
Всего по секции	10	19	15	54

Количество индивидуальных квартир (самостоятельных частей) в составе объекта строительства – 54.

Однокомнатные квартиры (18 шт.) – с общей площадью 42,25 кв.м. с учетом площади лоджий к коэф. 0,5.

Двухкомнатные квартиры (31 шт.) – с общей площадью от 63,50 кв.м. до 76,11 кв.м. с учетом площади лоджий к коэф. 0,5.

Трехкомнатные квартиры (5 шт.) – с общей площадью 83,37 кв.м. с учетом площади лоджий к коэф. 0,5.

В каждой квартире предусмотрен отдельный санузел, отдельное помещение кухни (с естественной вентиляцией) оборудованное газовой плитой. Все комнаты в квартирах отдельные. Минимальная площадь жилой комнаты 14,44 кв.м. В каждой квартире предусмотрена лоджия с выходом из общей комнаты. Высота помещений квартир во всем доме 2,5 м.

6. Сведения о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав имущества в многоквартирном доме:
Отсутствуют.

7. Сведения о составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства:

- Крыша;
- Холодный чердак;
- Лестницы и лестничные площадки;
- Коридоры;
- Электрощитовая;
- Техподполье (тепловой пункт, технические помещения с инженерными коммуникациями, кладовая тех.инвентаря и т.д.);
- Земельный участок.

Иные помещения и оборудование отвечающие признакам общего имущества многоквартирного дома в соответствии с п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

8. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома, орган, уполномоченный на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию:

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося объекта - III квартал 2018 года.

Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – Администрация Сосновского муниципального района Челябинской области.

9. Сведения о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию Застройщиком таких рисков;

По мнению Застройщика – финансовые риски умеренные. Финансовое положение АО «Тургаз» является устойчивым.

Возникновение финансовых и иных рисков при осуществлении проекта строительства может быть обусловлено только возникновением форс-мажорных обстоятельств.

В случае возникновения финансовых и прочих рисков при проведении строительных работ, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе: стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, решения Правительственных органов, изменение ставок рефинансирования Центрального банка РФ, а также неблагоприятных погодных условий, исполнение обязательств по договору отодвигается соразмерно времени действия этих обстоятельств.

Добровольное страхование строительных рисков отсутствует.

Согласно договора страхования № 1316GL0456 от 29.07.2016 года (срок действия договора с 07.08.2016 года до 06.08.2017 года) и Дополнительного соглашения № 1316GL0456-01 от 26.09.2016 года осуществлено страхование гражданской ответственности АО «Тургаз» - члена Ассоциации саморегулируемой организации «Строители Свердловской области», за причинение вреда (убытков) вследствие недостатков, допущенных АО «Тургаз» при выполнении строительных работ, указанных в Свидетельстве № 0382.03-2011-6661046069-С-046 от 13.09.2016 года. Сертификат № 1316GL0456, дата выдачи: 26.09.2016 года.

9.1. Планируемая стоимость строительства:

Ориентировочная стоимость строительства жилого дома составляет – 109 000 000 (Сто девять миллионов) рублей 00 копеек.

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

Застройщик – АО «Тургаз».

Проектировщик – ПК «Головной проектный институт «Челябинскгражданпроект».

11. Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору:

Исполнение обязательств Застройщика по договорам участия в долевом строительстве обеспечивается залогом в порядке ст.ст. 13 - 15 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об участии в долевом строительстве) - в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома с момента его государственной регистрации у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге:

- земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором ведется строительство многоквартирного дома;
- строящийся многоквартирный дом.

Согласно ст. 15.2 Закона об участии в долевом строительстве исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участникам долевого строительства наряду с залогом обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения участникам долевого строительства по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании.

Застройщиком с ООО «Региональная страховая компания» (ИНН 17832008660, ОГРН 1021801434643), расположенной по адресу: 127018, г. Москва, ул. Складочная, д. 1, строение 15, заключен Генеральный договор № 35-149411/2016 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 01.12.2016 г.

12. Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства:

Финансирование строительства осуществляется за счет средств физических и юридических лиц, привлекаемых по договорам участия в долевом строительстве.

Иные договоры, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, отсутствуют.

13. Документы Застройщика:

С которыми может ознакомиться любое обратившееся лицо:

- Учредительные документы;
- Свидетельство о государственной регистрации;
- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- Утвержденные годовые отчеты, бухгалтерская отчетность за три последних года осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности;

- Аудиторское заключение за последний год осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности.

Обязательные к представлению для ознакомления по требованию участника долевого строительства:

- Разрешение на строительство;
- Технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома;
- Положительное заключение государственной экспертизы проектной документации;
- Проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения;
- Документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.

Все документы, включая оригинал Проектной декларации (все редакции) хранятся в офисе АО «Тургаз».

Проектная декларация размещена на сайте www.chelsosna.ru в разделе «Градостроительство».