



Общество с ограниченной ответственностью «Рубикон-Аэро Инвест»  
620076, Российская Федерация, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 20, офис 5  
тел/факс: (343)286-55-77 • info@rubicon-gr.ru • рубикон-строй.рф

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

*«Жилого комплекса с нежилыми помещениями на первых этажах, с пристроенным дошкольным учреждением и подземным паркингом по ул. Щербакова в Чкаловском районе г. Екатеринбурга» пятисекционного жилого дома переменной этажности с крышными газовыми котельными с офисными помещениями на отм. 6.900, 4.050 секции 5.4.5. на отм. 7.100, 4.100 секции 5.4.1., на отм. 4.050 бюро бытовых услуг в секции 5.4.3. и помещениями парикмахерской в секции 5.4.4. (№ 5.4.1.-5.4.5. по ГП), встроенно-пристроенная двухуровневая подземная автостоянка (№ 2.4.4. по ГП) 4 пусковой комплекс 2 очереди строительства, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, Чкаловский район, ул. Щербакова.*

от 01 апреля 2015 года

(Проектная декларация опубликована в сети «Интернет» на сайте «рубикон-строй.рф» 03.04.2015г.)

### I. Информация о застройщике.

**1) Наименование:** Общество с ограниченной ответственностью «Рубикон-Аэро Инвест»  
Фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Рубикон-Аэро Инвест»

Сокращенное наименование: ООО «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 юридического лица серия 66 № 007366264 от 07.10.2014 года выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 25 по Свердловской области ОГРН: 1146679029694; ИНН: 6679058259; КПП: 667901001

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

- Букин Александр Владимирович – 30 (Тридцать) процентов от уставного капитала.

- Смирнягина Елена Валерьевна – 70 (Семьдесят) процентов от уставного капитала.

**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 введен в эксплуатацию 28.12.2011 г. (Разрешение на ввод в эксплуатацию RU66302000-1243 от 28 декабря 2011 года).

- Второй пусковой комплекс Первой очереди «Жилого комплекса с нежилыми помещениями на первых этажах, со встроенным дошкольным учреждением и подземным паркингом», расположенный по ул. Щербакова, в Чкаловском районе г. Екатеринбурга».

I этап: четыре секции переменной этажности многоэтажного 10-секционного жилого дома с газовой котельной на крыше секции № 1.2.5. по ГП, с нежилыми помещениями на первых этажах (№ 1.2.4-1.2.7 по ГП). Срок ввода в объекта эксплуатацию по проекту – III квартал 2014г. Фактически объект введен в эксплуатацию 29.12.2014 г. (Разрешение на ввод в эксплуатацию RU66302000-2311 от 29 декабря 2014 года).

2 этап: пристроенная подземная автостоянка (№№ 2.2.2 и 2.2.3 по ГП) со встроенным РП). Объект не введен в эксплуатацию. Планируемые сроки реализации: начало строительства: 3 квартал 2011 года, окончание строительства: 15 ноября 2015 года, ввод объекта в эксплуатацию: 15 ноября 2015 года.

- Третий пусковой комплекс Первой очереди строительства Жилого комплекса с нежилыми помещениями на первых этажах, с пристроенным дошкольным учреждением и подземным паркингом по ул. Щербакова в Чкаловском районе г. Екатеринбурга (Три секции переменной этажности многоэтажного 10-секционного жилого дома с помещениями клуба настольных игр в подвале и офисными помещениями на первом этаже в секции 1.3.8 и 1.3.9, офисными помещениями в цокольном и на первом этаже секции 1.3.10, с крышной газовой котельной (№ 1.3.8.-1.3.10 по ГП), очистные сооружения (№ 6 по ГП), расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, Чкаловский район, ул. Щербакова. Объект не введен в эксплуатацию. Планируемые сроки реализации: начало строительства: II квартал 2013 года, окончание строительства: III квартал 2015 года, ввод объекта в эксплуатацию: IV квартал 2015 года.

**5) Вид лицензируемой деятельности:**

Деятельность, подлежащая лицензированию, не ведется.

**6) Финансовые показатели на последний отчетный период:**

Финансовый результат текущего года: убыток 289 000 рублей (Двести восемьдесят девять тысяч рублей 00 копеек).

Размер кредиторской задолженности на 01.04.2015 года - 461 082 тыс. рублей (Четыреста шестьдесят один миллион восемьдесят две тысячи рублей 00 копеек).

Размер дебиторской задолженности на 01.04.2015 года – 400 378 тыс. рублей (Четыреста миллионов триста семьдесят восемь тысяч рублей 00 копеек).

## **II. Информация о проекте строительства многоэтажного жилого дома.**

**1) Цель проекта строительства:** строительство «Жилого комплекса с нежилыми помещениями на первых этажах, с пристроенным дошкольным учреждением и подземным паркингом по ул. Щербакова в Чкаловском районе г. Екатеринбурга» пятисекционного жилого дома переменной этажности с крышными газовыми котельными с офисными помещениями на отм. 6.900, 4.050 секции 5.4.5. на отм. 7.100, 4.100 секции 5.4.1., на отм. 4.050 бюро бытовых услуг в секции 5.4.3. и помещениями парикмахерской в секции 5.4.4. ( № 5.4.1.-5.4.5. по ГП), встроенно-пристроенная двухуровневая подземная автостоянка ( № 2.4.4. по ГП) **4 пусковой комплекс 2 очереди строительства**, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, Чкаловский район, ул. Щербакова.

**Этапы и сроки его реализации:**

начало строительства: **II квартал 2016 года**

окончание строительства: **10 января 2021 года**

ввод объекта в эксплуатацию: **10 января 2021 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 негосударственной экспертизы получено в ГАУ СО «Управление государственной экспертизы Свердловской области», экспертное заключение от 03.03.2014г. № 4-1-1-0009-14/13-0855Н).

**2) Разрешение на строительство:**

Разрешение на строительство № RU 66302000-4493, выдано Администрацией г. Екатеринбурга 19 сентября 2014 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...».

Площадка строительства объектов II очереди строительства занимает северо-восточную, восточную часть общего земельного участка и ограничена: с севера - территорией береговой зоны р. Исеть; с востока - территорией, занятой ранее запроектированными очистными сооружениями поверхностного стока (№ 6 по ПЗУ); с юго-востока - "красной линией" ул. Лыжников (перспективное развитие) и, частично, территорией 3 пускового комплекса I очереди строительства; с юга - территорией 2 пускового комплекса I очереди строительства; с запада - территорией I пускового комплекса I очереди строительства.

Четвертый пусковой комплекс 2 очереди строительства расположен вдоль правого берега р. Исеть и вдоль "красной линии" ул. Лыжников (перспективное развитие) с организацией дворовой территории, выполненной в продолжение принципа единого дворового пространства комплекса жилой застройки.

#### **Элементы благоустройства:**

Подъезд автотранспорта к Объекту предусмотрен как с ул. Лыжников, так и с возможностью подъезда с ул. Щербакова. Основной въезд на внутридворовую территорию решён через транспортную арку (с ограждающими конструкциями), выполненную в секции № 5.4.2 над въездом/выездом в подземную автостоянку, так и с возможностью подъезда (для техники МЧС) с ул. Щербакова через транспортную арку в секции № 1.2.6, являющейся объектом 2 пускового комплекса I очереди строительства.

Парковка автотранспорта жителей всего жилого комплекса, сотрудников и посетителей встроенных помещений решена на автостоянках суммарной вместимостью 690 машино-мест, в том числе: в четырёх подземных автостоянках суммарной вместимостью 513 машино-мест, на шестнадцати открытых автостоянках суммарной вместимостью 177 машино-мест.

Планом благоустройства II очереди строительства предусмотрено устройство: четырёх открытых автостоянок (гостевые) на 26 машино-мест, автостоянки для временного хранения автомобилей сотрудников и посетителей встроенных помещений на 11, трёх детских игровых площадок, четырёх площадок для занятий физкультурой, двух площадок для отдыха взрослого населения, трёх хозяйственных площадок. Предусмотрена организация открытых автостоянок на внутридворовой территории строящегося 2 пускового комплекса I очереди строительства.

Проектными решениями генерального плана предусмотрено благоустройство части прибрежной полосы р. Исеть, прилегающей к участку II очереди строительства, с устройством пешеходных и велосипедных дорожек, площадок для занятий физкультурой, элементов озеленения.

Покрытие проездов, автостоянок - асфальтобетон; тротуаров, велодорожек, площадок для отдыха, хозяйственных - асфальтобетон и тротуарный камень; площадок для игр детей, занятий физкультурой - грунто-песчаное. Свободная от застройки и твёрдых покрытий территория озеленяется разбивкой газонов, посадкой зелёных насаждений.

#### **4) Местоположение строящегося многоквартирного дома и его описание:**

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

Четвертый пусковой комплекс 2 очереди строительства расположен вдоль правого берега р. Исеть и вдоль "красной линии" ул. Лыжников (перспективное развитие) с организацией дворовой территории, выполненной в продолжение принципа единого дворового пространства комплекса жилой застройки.

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- 1955 (на I и II очередь строительства) человек, в том числе 4 пускового комплекса 2 очереди строительства 700 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). Вторая очередь строительства включает в себя два пусковых комплекса.

**Четвертый пусковой комплекс второй очереди строительства состоит из пяти секций** (первая секция – 12 этажей, вторая секция – 14 этажей, третья секция – 24 этажа, четвертая секция – 24 этажа, пятая секция – 11-16 этажей) с крышными газовыми котельными, с офисными помещениями, бюро бытовых услуг, помещениями парикмахерской и внутренней двухуровневой подземной автостоянкой.

Общая строительная площадь многоквартирного дома (Четвертый пусковой комплекс второй очереди строительства) – дом 32 887,56 кв.м., автостоянка 6 875,9 кв.м.

Строительный объем – 124 277,5 куб.м. (в том числе подземной части – 6 003,64 куб.м.), автостоянка 23 511 куб.м. ( в том числе подземной части- 23 394 куб.м.).

Общая площадь квартир – 22 061,85 кв.м.

Площадь квартир – 20 996,17 кв.м.

Жилая площадь квартир – 12 257,04 кв.м.

Общее количество квартир четвертого пускового комплекса второй очереди строительства 258 шт., в том числе:

1- комнатных – 33 шт.,

2-х комнатных – 83 шт.,

3-х комнатных – 127 шт.

Встроенные нежилые помещения общественного назначения (бюро бытовых услуг, парикмахерская, офис № 3, офис № 1, офис № 2) общей проектной площадью 806,60 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 ТЗ 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 усаливаются 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:** бюро бытовых услуг, парикмахерская, офис № 3, офис № 1, офис № 2 общей проектной площадью **806,60 кв.м.**

1. **Бюро бытовых услуг.** Общая площадь **229,63 м2.** Запроектировано на первом надземном этаже на отметке «минус» 4,050 секции 5.4.3. Состав помещения: № 107 – тамбур, № 108 – Холл, № 109 – Коридор, № 110 – Санузел, № 111 – Помещение уборочного инвентаря, № 112 – Прокат инструментов и мелкой бытовой техники, № 113 – Гардероб персонала и комната приема пищи, № 114 – Бюро посреднических услуг;

2. **Парикмахерская.** Общая площадь **227,96 м2.** Запроектирована на первом надземном этаже на отметке «минус» 4,050, 5,700, 5720 секции 5.4.4. Состав помещения: № 121 – Тамбур, № 122 – Холл, № 123 – Коридор, № 124 – Помещение уборочного инвентаря, № 125 – Санузел, № 126 – Маникюр, педикюр, № 127 – Подсобное помещение, № 128 – Гардероб персонала, № 129 – Кладовая, № 130 – Косметический кабинет, № 131 – Помещение для дезинфекции инструментов, № 132 – Парикмахерский зал;

3. **Офис № 1.** Общая площадь **123,69 м2.** Запроектирован на отм. «минус» 7,100 секции 5.4.1. Состав помещения: № 010 – Тамбур, № 011 – Коридор, № 112 – Лестничная клетка, и на отм. «минус» 4,100 помещения № 107 – Лестничная клетка, № 108 – Коридор, № 109 – Кабинет, № 110 – Кабинет, № 111 – Кабинет, № 112 – Санузел, № 113 – Помещение уборочного инвентаря;

4. **Офис № 2.** Общая площадь **114,51 м2.** Запроектирован на отм. «минус» 6,900 – 6,920 секции 5.4.5. помещения № 005 – тамбур, № 006 – Вестибюль, № 007 - Лестница; и на отм. «минус» 4,050 секции 5.4.5. помещения: № 108 – Коридор, № 109 – Помещение уборочного инвентаря. № 110 – Санузел, № 111 – Кабинет, № 112 – Кабинет, № 113 – Кабинет, № 114 – Лестница;

5. **Офис № 3.** Общая площадь **110,81 м2.** Запроектирован на отм. «минус» 6,900 – 6,920 секции 5.4.5. Секции помещения: № 008 – Тамбур, № 009 – Холл, № 010 – Кабинет, № 111 – Помещение уборочного инвентаря, № 112 – Лестница; и на отм. «минус» 4,050 секции 5.4.5. помещения: № 115 – Коридор, № 116 – Кабинет, № 117 – Санузел, № 118 – Лестница.

**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, крышные газовые котельные.

**8) Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома:  
- 10 января 2021 г.**

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, Управление государственного строительного контроля (УГСН), 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.

**Меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков:** По отдельному договору за счет участников долевого строительства.

Планируемая стоимость строительства дома: *905 058 850 рублей.*

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

Генеральный подрядчик на выполнение всех этапов работ: Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «СУ-6» ИНН 6670329850 (СРО НП «Межрегиональное объединение инженерно-строительных предприятий», свидетельство № С-303.3/14 от 05.06.2014 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»).

**Меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков:** По отдельному договору за счет участников долевого строительства.

**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 «Рубикон-Финанс» ОГРН 1126679003692 (СРО НП «Саморегулируемая организация «Гильдия Строителей Урала», свидетельство № 0373.00-2013-6679010257-С-103 от 25.07.2013 г.).

Генеральный директор ООО «Рубикон-Аэро Инвест»

В.В. Букни

