

ООО «Синара-Девелопмент»

Проектная декларация

**Жилой район «Букатин Луг»
1-ый пусковой комплекс 1-ой очереди малоэтажной застройки
на земельном участке с кадастровым номером
34:28:100028:3243 , 34:28:100028:3246**

г. Волгоград, 2014 г.

I. Информация о застройщике

1. Firmenname, Name des Bauherrn, Ort des Bauherrn, Arbeitsmodus des Bauherrn.

Firmenname (vollständiger) Name des Bauherrn:

Общество с ограниченной ответственностью «Синара-Девелопмент»

Кürzelter Name des Bauherrn:

ООО «Синара-Девелопмент»

Ort des Bauherrn:

Россия, 620026, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д.51

Arbeitsmodus des Bauherrn:

Понедельник – четверг: 9.00 – 18.00

Пятница: 9.00 – 16.45

2. Informationen zur staatlichen Registrierung des Bauherrn.

Staatliche Registrierung wurde am 10. September 2013 durchgeführt.

Hauptstaatlicher Registrierungsnummer (OGRN): 1136685019723

Schwierigkeit der staatlichen Registrierung des juristischen Trägers: серия 66 № 007360264 от 10.09.2013 г.,
выдано 10.09.2013 г.

Organ, das die staatliche Registrierung durchgeführt hat:

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 31 по Свердловской области.

3. Учредители застройщика:

Открытое акционерное общество «Синара-Девелопмент» (OGRN: 1096672004956, ИНН: 6672292242) –
размер доли в уставном капитале в процентах составляет 99,9968 %.

Общество с ограниченной ответственностью «фирма «КОМ-БИЛДИНГ» (OGRN: 1023403440345, ИНН:
8911006160) – размер доли в уставном капитале в процентах составляет 0,0032 %.

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

В настоящее время застройщиком осуществляется реализация следующих проектов:

- Строительство 16-ти этажного жилого дома по ул. им. Демьяна Бедного, 2а, в Тракторозаводском районе г. Волгограда на земельном участке по адресу: г. Волгоград, ул. им. Демьяна Бедного, 2а, кадастровый номер 34:34:010063:34. Срок реализации проекта строительства - 10 декабря 2015 г.
- Строительство жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, расположенному в квартале улиц Мельникова – Татищева – Крылова – Венгерских коммунаров в г. Екатеринбурге (2 очередь ЖК «Крыловъ»). Срок реализации проекта строительства - III квартал 2016 года.
- Строительство многоэтажного жилого дома с подземной автопарковкой по ул. Екатерининская в Верх-Исетском районе г. Екатеринбурга. Срок реализации проекта строительства - IV квартал 2016 года.

5. Informationen zum Art der lizenzierten Tätigkeit, Nummer der Lizenz, Laufzeit der Lizenz, über das Organ, das diese Lizenz ausstellt, falls die Tätigkeit der Lizenzierung im Einklang mit dem Bundesgesetz und mit der Durchführung der Tätigkeit des Bauherrn zur Anziehung von Geldern der Teilnehmer am gemeinsamen Bau für den Bau (Schaffung) von Mehrfamilienhäusern und (oder) anderen Immobilienobjekten.

Деятельность застройщика по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных жилых домов не подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законодательством.

6. Informationen zum finanziellen Ergebnis des laufenden Jahres, zum Umfang der Kreditorenverbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Projektdeklaration.

По состоянию на 30.06.2014 г. финансовый результат текущего года за I полугодие 2014 года - чистая прибыль в размере 11 833 тыс. руб.

Кредиторская задолженность по состоянию на 30.06.2014 г. - 239 023 тыс. руб.

Дебиторская задолженность по состоянию на 30.06.2014 г. - 331 727 тыс. руб.

II. Информация о проекте строительства

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

Цель проекта строительства:

Комплексное освоение территории в целях жилищного строительства в Среднеахтубинском районе Волгоградской области. Строительство шести трехэтажных многоквартирных жилых домов (далее по тексту – многоквартирные жилые дома) по адресам:

Волгоградская область, Среднеахтубинский район, г. Краснослободск,

- ул. Радужная, д. 4 (далее - Жилой дом №1),
- ул. Парковая, д.3 (далее - Жилой дом №2),
- ул. Парковая, д.5 (далее - Жилой дом №3),
- ул. Парковая, д.2 (далее - Жилой дом №4),
- ул. Кольцевая, д.3 (далее - Жилой дом №5),
- ул. Кольцевая, д.5 (далее - Жилой дом №6).

Адреса многоквартирных жилых домов присвоены на основании Постановления от 06.08.2014 г. №120 «О присвоении юридических (почтовых) адресов» Администрации городского поселения город Краснослободск Среднеахтубинского района Волгоградской области.

Срок реализации проекта строительства:

начало строительства - август 2014 г., окончание строительства IV квартал 2015 г.

срок передачи объекта долевого участия – в течение 65 рабочих дней со дня ввода соответствующего жилого дома в эксплуатацию.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи многоквартирных жилых домов в эксплуатацию.

Проектная организация:

Общество с ограниченной ответственностью «фирма «КОМ-БИЛДИНГ».

Государственная экспертиза проектной документации:

Не требуется в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Сведения о разрешении на строительство.

Орган, выдавший разрешение – Администрация Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области.

Дата выдачи разрешения – «11» августа 2014 г.

Номер разрешения – № RU 34528101-288

Срок действия разрешения – «11» августа 2016 г.

3. Сведения о правах застройщика на земельный участок, о собственнике земельного участка, о границе и площади земельного участка, об элементах благоустройства.

Право застройщика на земельный участок:

Право аренды на основании: Договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 09.07.2012 г. №ДЗ-47 (зарегистрирован в установленном законом порядке Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области 26.09.2012 г.), Дополнительное соглашение № 1 от 02.04.2014 г. к договору аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 09.07.2012 г. №ДЗ-47 (зарегистрировано 16.06.2014 г.), Договор № СД-723/14-01/6-11 от 20.06.2014 г. о передаче в качестве вклада в уставный капитал прав и обязанностей по договору аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 09.07.2012 г. №ДЗ-47 (зарегистрирован 29.07.2014 г.).

Информация о собственнике земельных участков:

Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства (Фонд «РЖС»).

Местоположение земельных участков:

Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир Волгоградская область, Среднеахтубинский район, участок №2, участок находится примерно рядом от ориентира по направлению на север, почтовый адрес ориентира: Волгоградская область, Среднеахтубинский район.

Кадастровые номера земельных участков:

34:28:100028:3243 и 34:28:100028:3246

Площадь земельных участков:

9188 кв.м и 9188 кв.м

Элементы благоустройства:

Проектом предусмотрены площадки различного назначения: для отдыха взрослых, детские игровые площадки, хозяйственные площадки. Проектом предусматривается озеленение территории жилого дома.

4. Сведения о местоположении многоквартирных жилых домов и их описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией.

Участок строительства малоэтажной застройки расположен в Среднеахтубинском районе Волгоградской области.

Жилые дома № 1,3,4,6 имеют в плане «Г»- образную форму с размерами в осях 65м x 44м, состоит из 4-х секций, входная группа каждой из которых оснащённая пандусом, обеспечивающим передвижение маломобильных групп населения.

Жилых этажей - 3, высота от пола до потолка – 2,7м. Высота помещений технического подполья 1.5м, где размещены инженерные коммуникации.

Жилые дома № 2, 5 имеют в плане прямоугольную форму с размерами в осях 38м x 15м, состоит из 2-х секций, входная группа каждой из которых оснащённая пандусом, обеспечивающим передвижение маломобильных групп населения.

Жилых этажей - 3, высота от пола до потолка – 2,7м. Высота помещений технического подполья 1.5м, где размещены инженерные коммуникации.

Лифты отсутствуют.

Описание жилых домов застройки.

- фундаменты – монолитные железобетонные ленточные;
- перекрытия – пустотные железобетонные плиты;
- крыша – двухскатная деревянная стропильная. Холодный чердак.
- наружные стены - силикатные блоки толщиной 380мм с наружным утеплителем толщиной 100мм.
- межквартирные перегородки – двойные гипсовые пазогребневые плиты со звукоизоляционным слоем;
- межкомнатные перегородки - гипсолитовые плиты;
- перегородки в помещениях с влажным режимом эксплуатации – керамический кирпич;
- остекление окон и балконных дверей – из ПВХ профилей с однокамерным энергосберегающим стеклопакетом;
- кровля – фальцевая из оцинкованной кровельной стали.
- отделка помещений общих зон жилой части (тамбуры, лестничные клетки, коридоры) и на путях эвакуации из здания выполняется отделочными материалами группы НГ.

Решения по инженерному обеспечению на объект недвижимости (укрупненный перечень мероприятий):

- водоснабжение – от проектируемых сетей водоснабжения;
- водоотведение – в проектируемые канализационные сети;
- теплоснабжение – индивидуальные газовые котлы;
- вентиляция – приточно-вытяжная вентиляция с естественным побуждением;
- электроснабжение - от проектируемой трансформаторной подстанции;
- кондиционирование – нет;
- мусороудаление - нет;
- другое – телевизионное кабельное вещание, телефонизация, радиофикация.

Жилые дома №1, №2, №3, №4, №5, №6.

Общая площадь квартир с учетом летних помещений (с коэф.), м ²	14 536,48
Жилая площадь квартир, м ²	6 071,10
Количество квартир, в т.ч.	340
1-комнатные	244
2-комнатные	96
Общая технического подполья, м ²	1 582,86
Общая помещений общего пользования (тамбуры, коридоры, холлы, лестницы), м ²	1 692,78

При необходимости и/или в целях улучшения потребительских свойств жилых домов (отдельных

самостоятельных частей в жилых домах – квартирах и встроенных помещениях) в ходе дальнейшего проектирования и строительства проектные решения могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке (в рамках действующих СНиП и иных нормативных документов в сфере строительства).

5. Сведения о количестве в составе многоквартирных жилых домов самостоятельных частей (квартир).

Жилой дом № 1, г. Краснослободск, ул. Радужная, д. 4	
Общая площадь здания, м ²	3 837,45
Площадь застройки, м ²	1 590,95
Строительный объем надземной части, м ³	11 039,22
Строительный объем подземной части, м ³	731,16

Наименование	Кол-во квартир на дом	Жилая площадь квартир, м ²	Площадь балконов, лоджий, террас с коэф., м ²	Общая площадь, всего с коэф., м ²
1-комнатные	52	750,15	118,46	2000,82
2-комнатные	18	484,59	58,79	980,64
Итого	70	1234,74	177,25	2 981,46

Жилой дом № 2 г. Краснослободск, ул. Парковая, д.3	
Общая площадь здания, м ²	1 612,36
Площадь застройки, м ²	665,26
Строительный объем надземной части, м ³	4 592,82
Строительный объем подземной части, м ³	389,02

Наименование	Кол-во квартир на дом	Жилая площадь квартир, м ²	Площадь балконов, лоджий, террас с коэф., м ²	Общая площадь, всего с коэф., м ²
1-комнатные	18	304,65	48,92	722,78
2-комнатные	12	261,42	40,46	582,54
Итого	30	566,07	89,38	1 305,32

Жилой дом № 3 г. Краснослободск, ул. Парковая, д.5	
Общая площадь здания, м ²	3 837,45
Площадь застройки, м ²	1 590,95
Строительный объем надземной части, м ³	11 039,22
Строительный объем подземной части, м ³	731,16

Наименование	Кол-во квартир на дом	Жилая площадь квартир, м ²	Площадь балконов, лоджий, террас с коэф., м ²	Общая площадь, всего с коэф., м ²
1-комнатные	52	750,15	118,46	2000,82
2-комнатные	18	484,59	58,79	980,64
Итого	70	1234,74	177,25	2 981,46

Жилой дом № 4 г. Краснослободск, ул. Парковая, д.2	
Общая площадь здания, м ²	3 837,45
Площадь застройки, м ²	1 590,95
Строительный объем надземной части, м ³	11 039,22
Строительный объем подземной части, м ³	731,16

Наименование	Кол-во квартир на дом	Жилая площадь квартир, м ²	Площадь балконов, лоджий, террас с коэф., м ²	Общая площадь, всего с коэф., м ²
1-комнатные	52	750,15	118,46	2000,82
2-комнатные	18	484,59	58,79	980,64
Итого	70	1234,74	177,25	2 981,46

Жилой дом № 5 г. Краснослободск, ул. Кольцевая, д.3	
Общая площадь здания, м ²	1 612,36
Площадь застройки, м ²	665,26
Строительный объем надземной части, м ³	4 592,82
Строительный объем подземной части, м ³	389,02

Наименование	Кол-во квартир на дом	Жилая площадь квартир, м ²	Площадь балконов, лоджий, террас с коэф., м ²	Общая площадь, всего с коэф., м ²
1-комнатные	18	304,65	48,92	722,78
2-комнатные	12	261,42	40,46	582,54
Итого	30	566,07	89,38	1 305,32

Жилой дом № 6 г. Краснослободск, ул. Кольцевая, д.5	
Общая площадь здания, м ²	3 837,45
Площадь застройки, м ²	1 590,95
Строительный объем надземной части, м ³	11 039,22
Строительный объем подземной части, м ³	731,16

Наименование	Кол-во квартир на дом	Жилая площадь квартир, м ²	Площадь балконов, лоджий, террас с коэф., м ²	Общая площадь, всего с коэф., м ²
1-комнатные	52	750,15	118,46	2000,82
2-комнатные	18	484,59	58,79	980,64
Итого	70	1234,74	177,25	2 981,46

Застройщиком выполняются два вида внутренней отделки жилых помещений (с полной отделкой и с подготовкой под отделку). Конкретные характеристики отделки приводятся в договоре участия в долевом строительстве.

6. Сведения о функциональном назначении нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества многоквартирных жилых домов.

Нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества, отсутствуют.

7. Сведения о составе общего имущества в многоквартирных жилых домах, которое будет находиться в общей собственности собственников помещений в многоквартирных жилых домах.

Собственникам в многоквартирных жилых домах принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердак, техподполье, в которых имеются инженерные коммуникации, помещения колясочной, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

8. Сведения о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся многоквартирных жилых домов, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этого объекта недвижимости в эксплуатацию.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов – IV квартал 2015 г.

Застройщик оставляет за собой право досрочного ввода в эксплуатацию.

Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию - Администрация Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области.

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

Рыночные риски, связанные с ухудшением общей экономической ситуацией (девальвация национальной валюты, повышение банковской процентной ставки, производственные и прочие риски).

Финансовые и прочие риски при проведении строительных работ, связанных с наступившими обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе таких как: стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, принятие решений и нормативных актов правительственных органов и муниципальных органов, а также неблагоприятных погодных условий, исполнение обязательств по договору может отодвигаться соразмерно времени действия этих обстоятельств.

Застройщиком заключен договор с ЗАО «ГУТА-Страхование» № ГС 058 СРО 000793-13 от 10.12.2013 г. страхования гражданской ответственности за причинение вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

9.1. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве.

Залог в порядке, предусмотренном ст. ст. 13-15 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Страхование гражданской ответственности застройщика 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 и требованиями, установленными статьей 15.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об

участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Страхование гражданской ответственности застройщика осуществляется закрытым акционерным обществом «Страховая компания «Выручим!» на основании Генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика № ГОЗ/140014 от 11.08.2014 г. (далее в настоящем пункте – договора). Выгодоприобретателями по договору являются граждане или юридические лица (за исключением кредитных организаций), денежные средства которых привлекались страхователем-застройщиком в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) жилого дома по договору, предусматривающему передачу жилого помещения.

Объектом страхования являются имущественные интересы застройщика, связанные с его ответственностью перед участниками долевого строительства в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (страховой случай).

Страховая сумма по договору устанавливается отдельно для каждого страхового полиса, выдаваемого страховщиком по каждому договору долевого участия в строительстве, и рассчитывается в соответствии с ним исходя из цены соответствующего договора участия в долевом строительстве, подлежащего передаче участнику долевого строительства, и не может быть менее суммы, рассчитанной исходя из общей площади жилого помещения, подлежащего передаче участнику долевого строительства, и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в Свердловской области, который определен федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и (или) реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, и подлежит применению для расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются на приобретение, строительство жилых помещений за счет средств федерального бюджета, на дату заключения договора страхования с участником долевого строительства.

Срок действия договора страхования (страхового полиса): с даты регистрации соответствующего договора участия в долевом строительстве и по 03 апреля 2016 г. При этом участник долевого строительства, в интересах которого выдан соответствующий страховой полис, имеет право на получение страхового возмещения по страховому случаю, предусмотренному соответствующим страховым полисом, наступившему в течение двух лет по истечении предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства (квартиры).

9.2. Сведения о планируемой стоимости строящегося многоквартирных жилых домов:

Ориентировочная стоимость строительства 308 000 тыс. рублей

10. Сведения о перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчики).

Заказчик, генеральный проектировщик - ООО «фирма «КОМ-БИЛДИНГ», имеющее свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №34-409-12/078-03 от 01.03.2012 г., выдано НП «Проектный комплекс «Нижняя Волга», №0344.03-2009-8911006160-С-138 от 28.12.2011 г., выдано СРО НП «Строительный комплекс Волгоградской области».

Генеральный подрядчик – ООО «САКС-ТМ», свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №0141.06-2010-3444099212-С-138 от 23.06.2014 г., выдано НП «Строительный комплекс Волгоградской области».

11. Сведения о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору.

Обеспечение исполнения застройщиком своих обязательств осуществляется на основании ст.13 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

Собственные денежные средства.

Проектная декларация разработана в соответствии с Федеральным законом 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 Российской Федерации».

«11» августа 2014 г.

**Представитель ООО «Синара-Девелопмент»
по доверенности**



/Г.Н. Володькин/