

**Проектная декларация  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«Новострой»**

---

---

394043 г. Воронеж переулоч Купянский, 11, офис 207  
ИНН/КПП 3666180785/366601001, ОГРН 1123668046193,  
Р/С 40702810813000068917  
Центрально-Черноземный банк СБ РФ  
К/С 30101810600000000681, БИК 042007681  
Тел/Факс: 8-(473)-261-36-86  
www.novovrn.ru  
e-mail: ooo@novovrn.ru

---

---

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**

с изменениями и дополнениями на 01.10.2016г.

строительство многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями по адресу: г. Воронеж ул. Ипподромная 68б, в.

**ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ**

**1. Фирменное наименование застройщика:**

Общество с ограниченной ответственностью «Новострой».

**1.1. Юридический адрес:** 394043, г. Воронеж, переулоч Купянский, 11, офис 207.

**Место нахождения застройщика:** Российская Федерация, Воронежская область, 394068, г. Воронеж, ул. 45 Стрелковой дивизии, д. 111, офис 23.

**1.2. Режим работы застройщика:** С понедельника по пятницу, с 9:00 до 18:00, с 13:00 до 14:00 – перерыв. Суббота, воскресенье – выходные дни.

**1.3. Директор** – Умрихин Алексей Васильевич

**2. Государственная регистрация застройщика:**

ООО «Новострой» зарегистрировано 21.09.2012 года, что подтверждается:

Свидетельством о государственной регистрации юридического лица серии 36 № 003580604, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №12 по Воронежской области, ОГРН 112 366 804 61 93;

Свидетельством о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серии 36 № 003580605, подтверждающим, что организация ООО «Новострой», ОГРН 112 366 804 61 93, поставлена на учет в соответствии с положениями НК РФ 21.09.2012 года, в налоговом органе по месту нахождения: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №1 по Воронежской области, код: 3666, и ей присвоен ИНН/КПП 366 618 07 85/366 601 001

**3. Сведения об учредителях (участниках) застройщика:**

Савельев Максим Юрьевич – 100% Уставного капитала

**4. Информация о проектах строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:**

Строительство 17 этажного многоквартирного жилого дома поз.1А со встроенными нежилыми помещениями по переулочу Здоровья, 90и в городе Воронеже.

**5. О виде лицензируемой деятельности:**

В соответствии с п.п. 6.1. п. 18 федерального закона № 128-ФЗ от 08.08.2001 года «О ЛИЦЕНЗИРОВАНИИ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ» С 1 января 2010 года прекращается лицензирование деятельности по проектированию, строительству и проведению инженерных изысканий при строительстве зданий и сооружений. Вместе с тем, данный федеральный закон не называет осуществление



функций заказчика, в качестве вида деятельности подлежащего лицензированию. Градостроительный кодекс Российской Федерации обязывает лиц осуществляющих строительство, реконструкцию объектов капитального строительства получить свидетельство, выданное саморегулируемой организацией, в случае осуществления ими работ, оказывающих влияние на безопасность объекта капитального строительства. Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации № 624 от 30.12.2009 года «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПЕРЕЧНЯ ВИДОВ РАБОТ... КТОРЫЕ ОКАЗЫВАЮТ ВЛИЯНИЕ НА БЕЗОПАСНОСТЬ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА», не содержит в себе указания на осуществления функций заказчика. Таким образом, учитывая все вышеизложенной, для осуществления функций заказчика, не требуется получения лицензии или вступления в СРО.

#### **6. Информация о финансовом результате текущего года:**

ООО «Новострой» в 2014 году вело деятельность по подготовке земельного участка к строительству жилого дома, подготовке проектной документации и получению разрешения на строительство. С «08» мая 2015 года началось строительство. Для осуществления этой деятельности были привлечены заемные средства от учредителей организации. По состоянию на 01.10.2016 года

- дебиторская задолженность организации 70 797 000 рублей,
- кредиторская задолженность: 80 038 000 рублей,
- финансовый результат (прибыль): 2 200 000 рублей.

### **ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА**

#### **1. Информация о цели проекта строительства:**

Строительство многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями по адресу: г. Воронеж, ул. Ипподромная, 68б,в.

##### **1.1. Информация об этапах и сроках строительства:**

Начало строительства: II квартал 2015 года;

Окончание строительства: II квартал 2017 года.

##### **1.2. Информация о результатах негосударственной экспертизы проектной документации:**

Положительное заключение негосударственной экспертизы № 4-1-1-0018-15 от 07 мая 2015 г., утверждено отделом негосударственной экспертизы ООО «МИНЭПС», Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации № РОСС RU.0001.610020 от 17.12.2012 года. Объект капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями»; Адрес объекта: г.Воронеж, ул. Ипподромная, 68 б,в; Объект негосударственной экспертизы: проектная документация без сметы и результаты инженерных изысканий.

#### **2. Информация о разрешении на строительство:**

Разрешение на строительство № RU-36302000-38 выдано Администрацией городского округа город Воронеж 08.05.2015 года. Срок действия разрешения – до 08.05.2017 года.

#### **3. Информация о правах застройщика на земельный участок:**

Строительство осуществляется на земельных участках, принадлежащих застройщику на праве собственности и праве аренды. что подтверждается следующими документами: Договором купли-продажи от 10.02.2015г., Актом приема-передачи от 10.02.2015г., зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, дата регистрации: 24.02.2015г., номер регистрации: 36-36/001-36/001/093/2015-671/2, Договором передачи прав и обязанностей по договору аренды от 05 сентября 2014 г. зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, дата регистрации: 23.09.2014г., номер регистрации: 36-36-01/183/2014-



935, Свидетельством о государственной регистрации права от 24.02.2015 г. серия 36-АД № 882004. Общая площадь земельных участков: 2 295 кв.м.

#### **4. Информация о местоположении строящегося многоквартирного дома и об его описании:**

Строящийся многоквартирный дом располагается на двух смежных земельных участках, расположенных по адресам: Российская Федерация, Воронежская область, город Воронеж, ул. Ипподромная, 68б и 68в. Представляет собой здание со встроенными нежилыми помещениями односекционный, каркасный, двадцатиэтажный (18 жилых, цокольный и технический этажи), также предусмотрено устройство подвального этажа и крышной котельной. Жилой дом в плане выполнен прямоугольной формы с выступающими балконами, входными группами и пандусами. Крыша дома плоская с внутренним водостоком. Жилой дом имеет объёмно-планировочную структуру коридорного типа с лифтово-лестничным узлом в центре. С 1 по 18 этаж размещены квартиры. В цокольном этаже размещены коммерческие помещения, холл для почтовых ящиков, ПУИ, лифтовой холл, колясочная на 14 мест, тамбуры. Также нежилые помещения размещаются в подвальном этаже, на техническом этаже и на отметке +54,080. Для беспрепятственного доступа маломобильных групп населения входы в жилую и коммерческую части оборудованы подъёмниками и пандусами. Высота (от пола до потолка) жилых помещений домов составляет 2,54 м, что соответствует п. 5.8 СНИП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные».

На жилых этажах расположено одинаковое количество квартир: по 6 двухкомнатных, 3 однокомнатных и 3 квартиры-студии. Для перевозки людей между этажами в здании предусмотрено 2 пассажирских лифта 400 кг и 1000 кг. Лифт грузоподъемностью 1000 кг предусмотрен с функцией перевозки пожарных подразделений. Здание имеет незадымляемую лестничную клетку, ориентированную на север.

Фасады решены в едином современном архитектурном стиле. В цветовой отделке фасадов применен облицовочный кирпич четырех оттенков: белого, слоновая кость, соломенного и коричневого. Отделка помещений запроектирована с учетом гигиенических, эстетических и противопожарных требований.

Перегородки в квартирах выполнены из пазогребневых плит толщиной 80 мм, в санузлах из влагостойких пазогребневых плит. Межквартирные перегородки выполнены из газосиликатных блоков марки D1200 толщиной 200 мм. Стены между квартирами и лестнично-лифтовым холлом из монолитного железобетона толщиной 200 мм. Шахты для прокладки коммуникаций ограждены противопожарными перегородками из кирпича толщиной 120 мм.

Все помещения с постоянным пребыванием людей обеспечены естественным освещением через окна в наружных стенах в соответствии с требованиями СНИП 23-05-95 «Естественное и искусственное освещение». В проектной документации рассчитаны и запроектированы строительно-акустические мероприятия по защите от шума, в соответствии с требованиями СНИП 23-03-2003 «Защита от шума». Для безопасности полетов воздушных судов, на самых высоких участках кровли предусмотрено световое ограждение.

Наружные стены подвала запроектированы монолитными железобетонными толщиной 300 мм, внутренние толщиной 200 мм. В подвале и цокольном этажах пилоны приняты толщиной 300 мм., стены лестнично-лифтового узла приняты толщиной 200 мм. С первого этажа и выше стены и пилоны запроектированы толщиной 200 мм. Стены надземных частей секций выполнены из газосиликатных блоков толщиной 250 мм, утепленные с фасада плитами из минеральной ваты толщиной 140 мм с вентиляционным зазором 20 мм. Облицовка фасадов принята из кирпичной кладки толщиной 120 мм. Плиты перекрытий и покрытий приняты монолитными железобетонными толщиной 180 мм.

Фундамент запроектирован на естественном основании в виде сплошной монолитной железобетонной плиты толщиной 1200 мм из бетона В30, F75, W4.



**Технико-экономические показатели строящегося объекта:**

<b>№</b>	<b>Технико-экономические показатели</b>	<b>Ед. измерения</b>	<b>Количество</b>
1	Количество этажей	<b>шт.</b>	<b>20</b>
2	Количество секций	<b>шт.</b>	<b>1</b>
3	Высота этажей	<b>м.</b>	<b>2,54</b>
4	Общий строительный объем	<b>м.куб</b>	<b>50018,31</b>
5	в т.ч. подземной части	<b>м.куб</b>	<b>5137,29</b>
6	Общая площадь здания	<b>м.кв</b>	<b>16567,93</b>
7	Площадь застройки	<b>м.кв.</b>	<b>931,9</b>
8	Общая площадь квартир	<b>м.кв.</b>	<b>10041,69</b>
9	Жилая площадь квартир	<b>м.кв.</b>	<b>5209,56</b>
10	Коммерческая площадь	<b>м.кв</b>	<b>1518,92</b>

**5. Информация о количестве в составе строящегося многоквартирного дома самостоятельных частей:**

<b>№</b>	<b>Технико-экономические показатели</b>	<b>Ед. измерения</b>	<b>Количество</b>
11	Однокомнатные	<b>шт.</b>	<b>54</b>
12	Двухкомнатные	<b>шт.</b>	<b>108</b>
13	Квартиры-студии	<b>шт.</b>	<b>54</b>
14	Всего	<b>шт.</b>	<b>216</b>

При передаче Квартиры от Застройщика Инвестору техническое состояние Квартиры следующее:

Ограждающие конструкции:

- газосиликатный блок, утепление с наружной части минерало-ватной плитой, внутренний слой выполнен из цементно-песчаного раствора.
- межкомнатные перегородки толщиной 80мм из пазогребневой плиты или ½ кирпича.

Холодное и горячее водоснабжение:

- стояки холодного и горячего водоснабжения устанавливаются с выводом мест подсоединения разводки;
- разводка холодного и горячего водоснабжения по санузлам и кухне не выполняется;
- ванна, унитаз, раковины, мойки, смесители, полотенцесушитель и краны, в квартире не устанавливаются;
- счетчики учета потребления холодной и горячей воды выдаются Инвестору на руки для последующей самостоятельной установки при подписании Передаточного акта квартиры.

Канализация:

- канализационные стояки монтируются с установкой на них тройников для подсоединения канализационной разводки по санузлам и кухне;
- разводка труб канализации по санузлам и кухне не выполняется.

Отопление:

- выполняется из армированных полиэтиленовых труб с установкой приборов отопления;
- трубы прокладываются в плите перекрытия (исполнительная схема прокладки выдается при подписании акта приемки передачи квартиры).

Электроснабжение:

- устанавливается щиток в квартире в комплекте со счетчиком учета потребления электроэнергии, автоматами;
- выполняется электропроводка к электроплите, светильникам, розеткам, выключателям;
- розетки, выключатели, светильники, лампы и другое электрооборудование не устанавливается.



Исполнительная схема прокладки электрических кабелей выдается при подписании Передаточного акта квартиры.

Двери и окна:

- оконные блоки, балконные двери, подоконники - устанавливаются из ПВХ индивидуального изготовления, заполнение – стеклопакет.

- выполняется остекление лоджий/балконов в одно стекло;

Входная квартирная дверь – металлическая.

- межкомнатные и санузловые двери не устанавливаются.

Внутренняя отделка выполняется в «черновом» варианте:

- ж/б поверхности (диафрагмы жесткости и колонны) не штукатурятся и не шпательются);

- по стенам и перегородкам из РСБ и кирпича;

- внутренние стены санузлов не оштукатуриваются,

- стяжка полов не выполняется;

- потолки не затираются и не шпательются;

Вентиляция:

Естественная вентиляция осуществляется через вентканалы.

Застройщик оставляет за собой право на внесение изменений в проектно-сметную документацию, не ухудшающих технических и эксплуатационных показателей квартиры.

**6. Информация о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме:**

№ п/п	Строительный №	Секция (по экспликации)	Порядковый № нежилого помещения (по экспликации)	Этаж	Площадь, кв.м
1	6	1	6	подвал	13,52
2	7	1	7	подвал	13,65
3	8	1	8	подвал	13,85
4	9	1	9	подвал	12,42
5	10	1	10	подвал	140,79
6	11	1	11	подвал	25,21
7	12	1	12	подвал	15,33
8	13	1	13	подвал	74,98
9	14	1	14	подвал	41,62
10	15	1	15	подвал	10,62
11	16	1	16	подвал	13,57
14	3	1	3	цоколь	4,16
12	8	1	8	цоколь	263,69
13	9	1	9	цоколь	334,7
15	3	1	3	тех.этаж	39,76
16	4	1	4	тех.этаж	47,95
17	5	1	5	тех.этаж	52,54
18	6	1	6	тех.этаж	56,85
19	7	1	7	тех.этаж	33,92
20	8	1	8	тех.этаж	42,02
21	9	1	9	тех.этаж	106,18
22	10	1	10	тех.этаж	39,76
23	1	1	1	отм. +54,080	121,8
<b>ИТОГО по нежилым помещениям (кв.м.)</b>					<b>1518,89</b>



## **7. Информация о составе общего имущества в многоквартирном доме:**

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

## **8. Информация о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию:**

II квартал 2017 года.

### **8.1. Орган, уполномоченный, в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов:**

- Администрация городского округа город Воронеж
- Департамент градостроительства и архитектуры
- Отдел выдачи разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию.

## **9. Информация о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении строительства:**

Законодательный риск - Данный тип риска связан с вероятностью изменения законодательства, которое прямо влияет на прибыль инвестиции. При этом законодательный риск может, как повышать, так и понижать прибыль. Налоговый риск. Так же, как и законодательный риск, налоговый риск отражает вероятность изменения налогового окружения инвестиции.

Планировочный риск - Специфический для недвижимости риск отражает вероятность того, что изменения политики зонирования и планирования центрального или местного правительства скажутся положительно или отрицательно на стоимости инвестиций в недвижимость. Решения в области транспортного строительства, охранных зон могут кардинально изменить представления о стоимости инвестиций.

### **9.1. Планируемая стоимость строительства многоквартирного дома составляет:**

расчетная стоимость строительства, по состоянию на 08.05.2015 года составляет - 356 036 476 (Триста пятьдесят шесть миллионов тридцать шесть тысяч четыреста семьдесят шесть) рублей.

## **10. Информация об организациях осуществляющих основные строительномонтажные работы:**

ООО «Капитальное Строительство».

## **11. Информация о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:**

1. Залог в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 214-ФЗ от 30.12.2004г.

2. Заключение 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 в соответствии со статьёй 15.2 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 214-ФЗ от 30.12.2004г.

**12. Информация об иных договорах на основании которых привлекались денежные средства для строительства:**

Строительство объекта ведётся с привлечением денежных средств ПАО «Сбербанк России» на основании Договора №957315239 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 14.08.2015г.

Структура финансирования объекта:

- собственные средства: 25,28% от стоимости объекта;
- средства от реализации квартир по договорам долевого участия: 14,76% от стоимости объекта;
- заёмные средства: 59,97% от стоимости объекта.

Директор ООО «Новострой»

А.В.Умрихин

