

# Проектная декларация

## на 19-ти этажный 2-секционный жилой дом

со встроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой  
по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, ул. Зорге, 9

## Информация о застройщике

### Наименование компании, местонахождение, режим работы застройщика

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «СтройСервис»

Юридический адрес: 344092, г. Ростов-на-Дону, бул. Комарова, 23

Фактическое местонахождение: 344079, г. Ростов-на-Дону, ул. Безымянная Балка, 352

Генеральный директор: Яценко Игорь Юрьевич

Режим работы Застройщика: понедельник-пятница с 8.30 до 17.30, выходной: суббота-воскресенье.

### Государственная регистрация застройщика

ООО «Строительная компания «СтройСервис» (ООО «СК «СтройСервис») зарегистрировано ИФНС России по Пролетарскому району г. Ростова-на-Дону 29 сентября 2008 г. ОГРН 1086167004032 (Свидетельство о гос. регистрации юр. лица серия 61 № 006789419).

Сведения о постановке на налоговый учет: ИНН 6166067233, первоначальный КПП 616601001 (Свидетельство о постановке на учет юр. лица в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ серии 61 № 006114502 от 29.09.2008 г.). В связи с изменением юридического адреса 24.02.2010 г. ООО «СК «СтройСервис» поставлено на учет в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 23 по Ростовской области (территориальный участок 6161 по Ворошиловскому району г. Ростова-на-Дону), КПП 616101001 (Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ серии 61 № 007025428).

### Учредители застройщика

Учредители ООО «СК «СтройСервис» - физ. лица:

Бондаренко Игорь Александрович (25% уставного капитала);

Тройчук Виктория Геннадьевна (25% уставного капитала);

Лебеденко Игорь Анатольевич (50% уставного капитала).

Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации  
18-ти этажный 96-квартирный жилой дом со встроенными помещениями соцкультбыта и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, 9/4. Нормативный срок ввода в эксплуатацию по проекту – I квартал 2010 г. Фактически введен в эксплуатацию 24 ноября 2009 г.

О виде лицензируемой деятельности, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом.

В соответствии с законодательством РФ строительная деятельность не подлежит лицензированию. Допуска саморегулируемых организаций для осуществления функций застройщика законодательством РФ не предусмотрено.

Информация о допуске к определенным видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

32. Работы по осуществлению строительного контроля привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем:

Строительный контроль осуществляет Индивидуальный предприниматель Бондаренко Игорь Александрович (Свидетельство о допуске № 1364.03-2010-616600500305-С-031, выдано 26.07.2011 г. НП «Объединение строителей Южного и Северо-Кавказского округов»), в т.ч. строительный контроль за общестроительными работами (группы видов работ № 1-3, 5-7, 9-14), за работами по обустройству скважин (группа видов работ № 4), за работами в области водоснабжения и канализации (группы видов работ № 16,17), за работами в области теплогазоснабжения и вентиляции (группы видов работ № 18,19), за работами в области пожарной безопасности, за работами в области электроснабжения (группа видов работ №20), при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте автомобильных дорог и аэродромов, мостов, эстакад и пупепроводов (группы видов работ №25,29).

О величине собственных денежных средств, финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

ООО «СК «СтройСервис» осуществляет строительство объектов за счет собственных средств, средств дольщиков, инвесторов, кредитных ресурсов банков.

Финансовым результатом фирмы является образованная экономия затрат на строительство жилого дома после ввода его в эксплуатацию.

Величина собственных средств по состоянию на дату опубликования составляет 825 тыс. руб., финансовый результат текущего года – 800 тыс. руб., кредиторская задолженность по состоянию на дату опубликования 8 567 тыс. руб., дебиторская задолженность 5 748 тыс. руб.

**Отчетность о финансово-хозяйственной деятельности застройщика по установленным формам.**

В связи с применением упрощенной системы налогообложения с даты регистрации Общества утвержденной годовой отчетностью является книга учета доходов и расходов и налоговая декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

**Утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские балансы, счета (распределение прибыли) и убытков за три последних года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности и за фактический период предпринимательской деятельности при осуществлении застройщиком такой деятельности менее трех лет.**

В годовой отчетности за 2011 г. отражен убыток в размере 54,6 тыс. руб., по итогам 2010 г. отражена прибыль в размере 10 370 тыс. руб., по итогам 2009 г. отражен убыток в размере 2 231 тыс. руб.

**Аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.**

Аудиторская проверка осуществления застройщиком предпринимательской деятельности за последний год не проводилась.

## **Информация о проекте строительства**

**1. Цели проекта строительства, этапы и сроки его реализации, результаты государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом.**

Объект строительства: 19-ти этажный 2-секционный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой. Здание имеет 2 подземных этажа, 19 жилых надземных этажей, 2 технических надземных этажа.

Цель строительства – создание жилья в г. Ростове-на-Дону.

Строительство объекта ведется единым этапом.

Начало строительства объекта – 4 квартал 2012 г.

Предполагаемый срок окончания строительства объекта – 3 квартал 2014 г.

Предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию – 3 квартал 2014 г.

Положительное заключение Государственной экспертизы № в реестре 61-1-4-0550-12 от 14.09.2012 г.

**2. Разрешение на строительство**

Разрешение на строительство № RU61310000-7910-1 от 11 октября 2012 г. Выдано Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону, срок действия до 11 августа 2014 г.

**3. Права застройщика на земельный участок, собственник земельного участка в случае, если застройщик не является собственником, о границах и площади земельного участка, предусмотренных проектной документацией, об элементах благоустройства**

Застройщик обладает правом собственности на земельный участок на основании:

- Договора купли-продажи земельного участка собственнику строения по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Зорге, 9 №15482 от 08.09.2009 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 61-АЖ № 345713, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РО 16.08.2011 г.

Адрес земельного участка: г. Ростов-на-Дону, Советский район, ул. Зорге, 9.

Кадастровый номер земельного участка 61:44:0072102:40.

В соответствии со 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» земельный участок находится в залоге у участников долевого строительства жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Зорге, 9 с момента государственной регистрации договоров долевого участия.

Площадь земельного участка: 3394 +/- 20 кв.м., согласно кадастровому паспорту земельного участка № 61/001/10-287277 от 21.06.2010 г.

Границы земельного участка: - с севера – многоэтажная жилая застройка;

- с юга и запада – парковая зона, свободная от застройки;

- с востока – ул. Зорге.

Элементы благоустройства: озеленение, тротуарные дорожки, малые архитектурные формы.

**4. О местоположении строящегося многоквартирного дома или иного объекта недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство.**

19-ти этажный 2-секционный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой, расположен вдоль ул. Зорге в непосредственной близости от парковой зоны, по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Зорге, 9.

**5. О количестве в составе строящегося многоквартирного дома или иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией.**

Объект представляет собой 19-ти этажный 2-секционный жилой дом на 342 квартиры и 7 нежилых помещений общественного назначения, из которых три помещения предназначены для организации автостоянки, расположенные на 2-х подземных этажах.

Квартиры: общая площадь квартир – 14 813,02 кв.м.

Состав квартир:

однокомнатные – 234;

двухкомнатные – 108.

На первом этаже жилого дома предусмотрены встроенные нежилые помещения общественного назначения – Н1 - площадью 342,37 кв.м., Н2 - площадью 197,58 кв.м., Н3 - площадью 273,49 кв.м., Н7 – площадью 187,56 кв.м. Входы в нежилые помещения – индивидуальные.

На отм. -3,800 предусмотрена подземная автостоянка, расположенная в нежилом помещении Н4, площадью 964,29 кв.м. и нежилом помещении Н5, площадью 636,81 кв.м., вместимостью 41 маш/место.

На отм. -6,650 предусмотрена подземная автостоянка, расположенная в нежилом помещении Н6, площадью 1 785,5 кв.м., вместимостью 47 маш/мест.

**6. О функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящимся объектом недвижимости является многоквартирный дом.**

Встроенные помещения общественного назначения, общей площадью 1001,0 кв.м.

- Нежилое помещение общественного назначения Н1, состоящее из комнат №№ 1, 2, 3, 4, 5, общей площадью 342,37 кв.м.

- Нежилое помещение общественного назначения Н2, состоящее из комнат №№ 6, 7, 8, общей площадью 197,58 кв.м.

- Нежилое помещение общественного назначения Н3, состоящее из комнат №№ 9, 10, 11, общей площадью 273,49 кв.м.

- Нежилое помещение общественного назначения Н7, состоящее из комнат №№ 12, 13, 26, общей площадью 187,56 кв.м.

Встроенные помещения общественного назначения – подземные автостоянки:

На отм. -3,800: нежилое помещение Н4, состоящее из комнат №№ 14, 15, 16, 17, 18, общей площадью 964,29 кв.м.;

Нежилое помещение Н5, состоящее из комнат №№ 19, 20, 21, 22, 23, общей площадью 636,81 кв.м.

На отм. -6,650: нежилое помещение Н6, состоящее из комнат №№ 24, 25, общей площадью 1 785,5 кв.м.

**7. О составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое 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.**

В состав общего имущества жилого дома входят: насосные, электрощитовые, ИТП, вестибюли и помещения дежурного, коридоры, лестницы, лестничные холлы, лифты и лифтовые холлы, элементы благоустройства, малые архитектурные формы. Между 1-м и 2-м этажами здания, а также выше 19-го жилого этажа располагаются два технических этажа, в которых размещаются инженерные коммуникации.

**8. О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.**

Предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию: 3 квартал 2014 года.

В приемке объекта принимают участие представители:

- застройщика (ООО «СК «СтройСервис»);

- генерального проектировщика (ООО «РостЖилСтрой»);

- генерального подрядчика (ИП Спиридонов Р.Н.);

- региональной службы государственного строительного надзора Ростовской области;

- Департамента архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону.

Орган, уполномоченный на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону.

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

Финансовые и прочие риски при проведении строительных работ возможны в случаях, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе: стихийных бедствиях, военных действиях любого характера, блокады.

Меры по добровольному страхованию застройщиком финансовых и прочих рисков не применялись.

**10. Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные работы и другие работы (подрядчиков).**

Генеральным подрядчиком, выполняющим основные виды строительных работ, является ИП Спиридонов Реваз Николаевич.

Свидетельство о допуске к работам № С-01-1635-616503323315-2012, выдано на основании Протокола Правления № 49 от 19 июля 2012 г. Саморегулируемой организацией Некоммерческое партнерство «Межрегиональное объединение строительных организаций «ОборонСтрой».

Срок действия: не ограничен.

Осуществляет функции генерального подрядчика, выполняет основные общестроительные работы, работы по устройству внутренних инженерных систем и оборудования.

Общие и специальные виды строительных работ также выполняются ИП Бондаренко Игорем Александровичем (подрядчик).

Свидетельство о допуске к работам № 1364.03-2010-616600500305-С-031, выдано на основании решения Правления СРО НП «Объединение строителей Южного и Северо-Кавказского округов» от 26 июля 2011 г., протокол № 32/11.

Срок действия: не ограничен.

Выполняет общестроительные виды работ, работы по устройству внутренних инженерных систем и оборудования, работы по благоустройству.

**11. О планируемой стоимости строительства объекта недвижимости**

Планируемая стоимость строительства жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Зорге, 9 - 425 000 000 руб.

**12. О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору.**

В соответствии со ст. 13 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.04 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в обеспечение исполнения обязательств застройщика по договорам с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области у участников долевого строительства считается находящимся в залоге земельный участок, предназначенный для строительства (создания) здания жилого (смешанного) назначения, и строящееся (создаваемое) на этом земельном участке каркасно-монолитное здание жилого (смешанного) назначения со встроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства. С момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.04 г., не распространяется на данный объект долевого строительства.

**13. Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров.**

Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства 19-ти этажного 2-секционного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Зорге, 9, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров долевого участия в строительстве, отсутствуют.

Размещено в сети Интернет на сайте [www.rostgilstroi.ru](http://www.rostgilstroi.ru) 07.11.2012 г.

**Генеральный директор  
ООО «СК «СтройСервис»**



**И.Ю. Яценко**

**«07» ноября 2012 г.**