



Российская Федерация  
 Ассоциация строительных организаций «КОМСТРОЙ»  
 Общество с ограниченной ответственностью  
 «Строитель»

344004, г. Ростов-на-Дону, ул. Тренева, д.32, офис 5,  
 тел./факс 223-92-60,  
 ОГРН 1156196069941, ИНН 6162070468, КПП 616201001

## Проектная декларация

строительство 20-ти этажного, 2-х секционного жилого дома, застройки по ул. Магнитогорская 1/1 в г.  
 Ростове-на-Дону, 3-й этап строительства, расположенного по адресу:  
 Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, ул. Магнитогорская, д.1в.

город Ростов-на-Дону

20 сентября 2016 года

| <b>Информация о застройщике</b>  |  |
|--|--|
| 1. Фирменное наименование  | Общество с ограниченной ответственностью «Строитель» (ООО «Строитель»).  |
| 2. Место нахождения  | 344004, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Тренева, д.32, офис, 5.   |
| 3. Режим работы  | Понедельник – пятница - с 9.00 до 18.00<br>Обед с 12.00 до 13.00.<br>Суббота и воскресенье – выходные дни.   |
| 4. Информация о государственной регистрации  | ООО «Строитель» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №26 по Ростовской области за ОГРН 1156196069941, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица, бланк серии 61 № 007954939. Дата внесения записи о создании юридического лица 18 ноября 2015 года.<br><br>Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту её нахождения от 18 ноября 2015 г., бланк серия 61 №007954940, ИНН 6162070468/КПП 616201001 |
| 5. Информация об учредителях (участниках)  | Майдибор Екатерина Вячеславовна - 100%   |
| 6. Информация о проектах строительства объектов недвижимости, в которых застройщик принимал участие в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации.                             | Застройщик в проектах строительства объектов недвижимости ранее участия не принимал.   |
| 7. Информация о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом. | Деятельность нелицензируемая.  |

|  |  |
|--|--|
| 8. Информация о финансовом результате текущего года, размере кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации                   | <p>Финансовый результат текущего года: прибыль — 0<br/> Размер кредиторской задолженности на 20.09.2016 г. — 0<br/> Размер дебиторской задолженности на 20.09.2016 г. — 0<br/> Застройщик обязан предоставить для ознакомления любому обратившемуся лицу:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Учредительные документы застройщика;</li> <li>2. Свидетельство о государственной регистрации застройщика;</li> <li>3. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;</li> <li>4. 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 (за исключением регистров бухгалтерского учета);</li> <li>5. Аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.</li> </ol> |
| <b>Информация о проекте строительства</b>  |  |
| 9. Цель проекта строительства  | Строительство 20-ти этажного, 2-х секционного жилого дома застройки по ул. Магнитогорская 1/1 в г. Ростове-на-Дону, 3-й этап строительства, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, ул. Магнитогорская, д.1в.  |
| 10. Сроки реализации проекта строительства   | Строительство ведется в один этап. Сдача объекта в эксплуатацию планируется 30 декабря 2018 года.  |
| 11. Результаты проведения экспертизы проектной документации  | Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации №61-2-1-3-0040-16 от 28.06.2016 г. по проекту Объекта капитального строительства: 20-ти этажный, 2-х секционный жилой дом, застройки по ул. Магнитогорская 1/1 в г. Ростове-на-Дону, 3-й этап строительства, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, ул. Магнитогорская, д.1в.  |
| 12. Информация о разрешении на строительство   | Разрешение на строительство №61-310-889801-2016, выдано 04 августа 2016 года Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону. Срок действия разрешения до 04 августа 2021 года.  |
| 13. Информация о правах застройщика на земельный участок, о собственнике земельного участка, о границах и площади земельного участка, об элементах благоустройства |  |
| 13.1. Права застройщика на земельный участок.  | Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды, что подтверждается следующими документами:<br>Договор аренды земельного участка №СП-3 от 30 июня 2016 г. (зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 16.07.2016 г. за №61-61/036-61/001/030/2016-6807/1)   |
| 13.2. Собственник земельного участка   | Земельный участок находится в собственности Общества с ограниченной ответственностью «Екатерининский». Право собственности зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 05.10.2015 г. сделана запись регистрации №61-61/001-61/001/116/2015-3406/1, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права №436710 от 25.12.2015 г. Кадастровый номер участка 61:44:0061291:59.   |
| 13.3. Площадь земельного участка   | 6 027 кв.м.  |
| 13.4. Границы земельного участка   | Участок расположен по адресу: Ростовская область г. Ростов-на-До-  |

|   |  |
|---|--|
| участка   | <p>ну, Железнодорожный район, ул. Магнитогорская, д.1в.</p> <p>Участок граничит:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- с севера - с участками существующих объектов производственного назначения;</li> <li>- с востока — с участками существующей малоэтажной жилой застройки;</li> <li>- с юга и запада, с земельными участками проектируемых многоквартирных жилых домов.</li> </ul>  |
| 13.5. Элементы благоустройства  | <p>Благоустройство территории выполнено в асфальте. Озеленение площадки выполняется декоративными газонами, цветниками, располагаемыми вдоль тротуара. Производится посадка деревьев и кустарников. Дополнительными декоративными элементами служат малые архитектурные формы.</p> <p>В рамках благоустройства территории запроектированы площадка для игр детей, площадка для отдыха взрослого населения, площадка для занятия физкультурой, площадка хозяйственного назначения, гостевая открытая парковка.</p>  |
| 14. Местоположение строящегося многоквартирного дома и их описание в соответствии с проектной документацией | <p>20-ти этажный, 2-х секционный жилой дом расположен по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, ул. Магнитогорская, 1в.</p> <p>Конструктивные решения.</p> <p>Многоквартирный 2 секционный 20 жилой дом с встроенными помещениями общественного назначения (на 1 и в подвальном этажах), и с крышной блочно-модульной котельной решено в каркасно-монолитных железобетонных конструкциях.</p> <p>Жилое здание имеет конфигурацию вытянутого в плане прямоугольника, с пристроенными вдоль южного фасада и по торцам здания четырьмя входами-выходами из подвала на уровень земли. Здание двухсекционное, секции разделены между собой деформационным швом. Жилая часть размещена в здании со второго по девятнадцатый этажи. В каждой секции над жилой частью расположен технический этаж (теплый чердак) используемый для разводки инженерных коммуникаций. Входы в жилую часть дома и подъезд к нему предусмотрен с севера. Главный фасад жилого дома со входами нежилые помещения общественного назначения, расположенными на первом этаже, ориентированы на юг. В подвале, расположены помещения досугово-развлекательного назначения, а так же размещены вспомогательные и технические помещения для обслуживания жилого дома и общественных помещений. Входы в нежилые помещения общественного назначения изолированы от входов в жилую часть.</p> <p>Конструктивная схема жилого дома каркасно-монолитная, колонно-стенная, прочность, устойчивость и необходимый уровень эксплуатационных качеств обеспечивается совокупностью взаимосвязанных несущих конструктивных элементов. Перекрытия здания монолитные железобетонные толщиной 220 мм.</p> <p>Фундаменты каждой секции жилого дома свайно-плитные состоят из монолитного железобетонного свайного ростверка и свайного поля. Толщина плитного монолитного железобетонного ростверка 1200 мм.</p> <p>Стены подвального этажа монолитные железобетонные толщиной 300 мм с утеплением пенополистирольными плитами толщиной 90 мм с воздушным зазором 20 мм и с защитным слоем из кирпичной кладки.</p> <p>Наружные стены – двухслойные, из стеновых газобетонных бло-</p> |

ков толщиной 300 мм с внутренней стороны и кирпичной кладки толщиной 120 мм, желтого и коричневого цветов — с наружной стороны. Все узлы стен разработаны с учетом максимального исключения мостиков холода и требований пожарной стойкости конструкций.

Крыша жилого дом с теплым чердаком, малоуклонной с внутренним водоотводом. Кровля здания — из рулонного наплавляемого битумно-полимерного материала на полиэфирной основе «Технопласт — ЭПП»

Оконные блоки для жилой части и нежилых помещений общественного назначения из предусмотрены из поливинилхлоридных профилей с заполнением однокамерными стеклопакетами. В каждой квартире имеется балкон или лоджия. Все лоджии и балконы в квартирах предусмотрены остекленными. Ограждение лоджий и балконов выполнено из кирпичной кладки толщиной 120 мм.

Высота жилых этажей в осях — 3,0 м.

Высота подвального и первого этажей — 3,6 м.

Каждая секция жилого дома оборудована тремя лифтами Могилевского лифтостроительного завода: один пассажирский грузоподъемностью 1000 кг и два пассажирских лифта грузоподъемностью 400 кг.

Каждая секция жилого дома оборудована мусоропроводами, загрузочные клапаны которых расположены в помещениях мусоропровода поэтажно со второго по 19 этажи, а на первом этаже непосредственно под мусоропроводом расположена мусоросборная камера. Подход к загрузочным клапанам предусмотрен на каждом этаже.

Водоснабжение жилого дома предусматривается от ранее запроектированного кольцевого водопровода. Источником водоснабжения является городской водопровод. Подача воды в здание предусмотрена по двух вводам. Горячее водоснабжение предусмотрено от собственной крышной блочно-модульной котельной по закрытой схеме. Предусмотрены 2-х зонные системы водопроводов холодной и горячей воды: нижние зоны с 1-го по 10- этажи, верхние зоны — с 11 по 19 этажи. Нижняя зона водопровода холодной воды принята с нижней разводкой, верхняя зона - с верхней разводкой. Верхняя и нижняя зона водопровода горячей воды предусмотрена с верхней разводкой. Также в жилом доме предусмотрен отдельный противопожарный водопровод. Пожарные стояки закольцованы поверху, предусмотрены переключки для соединения пожарных стояков с водоразборными стояками водопровода.

Отвод хозяйственно-бытовых сточных вод осуществляется в городскую канализацию.

Отвод дождевых и талых вод с кровли здания предусмотрен системой внутренних водостоков на отмостку здания.

Теплоснабжение здания предусмотрено от собственной крышной блочно-модульной котельной, которая поставляется на объект как готовое изделие полной заводской готовности. Работа котельной предусмотрена в автоматическом режиме без постоянного присутствия обслуживающего персонала. Размещена на крыше западной жилой секции возле западного торца здания. Топливом для котельной является природный газ. Для жилой части дома предусмотрены две системы отопления, по отдельности для каждой секции. Системы отопления жилой части — однотрубные с верхней разводкой подающих трубопроводов по чердаку и нижней разводкой обратных трубопроводов по подвалу здания. Системы отопления встроенных помещений двухтрубные, коллекторные с поэтажной разводкой

|  |  |          |
|--|--|----------|
|  | <p>трубопроводов в конструкции пола. В качестве отопительных приборов в жилых и офисных помещениях используются алюминиевые радиаторы.</p> <p>Вентиляция жилых помещений приточно-вытяжная, с естественным побуждением. Вытяжка осуществляется через отдельные каналы, расположенные в санузлах, ванных комнатах и кухнях, выполненные в строительных конструкциях, в пространство теплого чердака с последующим выбросом через вытяжные шахты наружу. Приток воздуха — неорганизованный через открывающиеся фрамуги окон. Вентиляция встроенных помещений — приточно-вытяжная с механическим и естественным побуждением.</p> <p>Для обеспечения эвакуации людей во время пожара предусматривается устройство систем приточной и вытяжной противодымной вентиляции.</p> <p>Электроснабжение — предусматривается от проектируемой сетевой организацией двух трансформаторных подстанций (ТП-10/0,4кВ), устанавливаемых на территории комплекса. Электро-снабжение выполняется от разных секций РУ-0,4 кВ проектируемой сетевой организацией трансформаторной подстанции восемью взаимно резервирующими кабельными линиями для вводно-распределительных устройств жилых помещений и для вводно-распределительных устройств встроенных помещений.</p> <p>Запроектированы пожарные подъезды.</p> |          |
| <p>О количестве в составе строящегося (создаваемого) многоквартирного дома самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме) передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией;</p> | Площадь земельного участка в границах проектирования, кв.м.  | 6027     |
|  | Площадь застройки многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения, м <sup>2</sup>  | 1404,0   |
|  | Строительный объем многоэтажного жилого дома, м <sup>3</sup>   | 66892,87 |
|  | Количество этажей (включая цокольный и технический этажи)  | 21       |
|  | Площадь жилого здания, м <sup>2</sup>  | 19503,64 |
|  | Общая площадь квартир, м <sup>2</sup>  | 11323    |
|  | Количество квартир, всего, шт  | 234      |
|  | В том числе: 1-комнатные, шт   | 162      |
|  | 2-комнатные, шт  | 18       |
|  | 3-комнатные, шт  | 54       |
|  | Общая площадь встроенной нежилрой части здания, м <sup>2</sup>   | 1546,5   |
|  | Полезная площадь встроенной нежилрой части здания, кв.м.   | 1389,8   |
|  | Расчетная площадь встроенных нежилрых помещений, м <sup>2</sup>  | 846,8    |
|  | Количество нежилрых помещений  | 9        |
| <p>16. О функциональном назначении нежилрых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.</p>  | <p>Нежилрые помещения в многоквартирном доме, не входящие в состав общего имущества по своему функциональному назначению являются офисными, досугово-развлекательными и медицинскими (стоматология).</p>   |          |
| <p>17. Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- вестибюли;</li> <li>- лестничные марши;</li> <li>- лестничные площадки;</li> <li>- лифты;</li> <li>- машинные отделения лифта;</li> <li>- лифтовые шахты;</li> </ul>  |          |

|  |  |
|--|--|
| <p>объекта в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- коридоры;</li> <li>- электрощитовые;</li> <li>- мусоропровод с мусоросборной камерой;</li> <li>-технический этаж с помещениями для оборудования, обеспечивающего техническое обслуживание многоквартирного дома;</li> <li>- вентканалы;</li> <li>- крыша;</li> <li>- помещение водомерных узлов и насосов;</li> <li>- помещение тепловых узлов;</li> <li>- этажные электрические счетчики;</li> <li>- элементы благоустройства.</li> </ul>  |
| <p>18. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся многоквартирных домов</p>  | <p>30 декабря 2018 года.<br/>Орган выдачи: Департамент Архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону.</p>  |
| <p>19. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке многоквартирных домов</p> | <p>Департамент архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону.</p>  |
| <p>20. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком указанных рисков</p>           | <p>В случае возникновения финансовых и прочих рисков при проведении строительных работ, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе: стихийных бедствий, военных действий любого характера, блокады, решений Правительственных органов, а также неблагоприятных погодных условий исполнение обязательств по договору отодвигается соразмерно времени действия этих обстоятельств.</p> <p>Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве застрахована в Обществе с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ».</p>                                   |
| <p>21. Информация о планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирных домов</p>   | <p>Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного двухсекционного жилого дома с подземной автостоянкой и помещениями общественного назначения 411 492 тыс. рублей</p>   |
| <p>22. Перечень организаций (подрядчиков), осуществляющих основные строительные и монтажные и другие работы</p>  | <p>ООО «ПМК – 1» - Генеральный подрядчик.<br/>Адрес: 344000, г. Ростов-на-Дону, ул. Тренева, д. 32,<br/>Директор –Тарасенко Александр Юрьевич.</p> <p>Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданное 16 августа 2012 г. Саморегулируемой организацией Некоммерческое партнерство "Объединение строительных организаций среднего и малого бизнеса", №СО-1-12-1001. Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия.</p>   |
| <p>23. Информация о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору долевого участия</p>   | <p>Согласно п.1 ст.13 ФЗ от 30.12.2004г.№ 214 и в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.</p> <p>Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помеще-</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>ния по Договору участия в долевом строительстве застрахована в:</p> <p>1. ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ»<br/>ИНН 7743014574, КПП 623401001, ОГРН 1027739329188<br/>390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, 29<br/>р/с 40701810100260000170 в ПАО Банк «ВТБ»<br/>к/с 30101810700000000187 БИК 044525187</p> <p>Лицензия на осуществление страхования СИ №3492 от 08.10.2015г. Генеральный договор № ГОЗ-29-1816/16 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 20 сентября 2016 года заключен в отношении 20-ти этажного, 2-х секционного жилого дома застройки по ул. Магнитогорская 1/1 в Ростове-на-Дону 3-й этап строительства, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, ул. Магнитогорская, д.1в</p> |
| <p>24. Информация об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирных домов, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров долевого участия</p> | <p>Не заключались</p>   |

Проектная декларация опубликована на сайте: [www.asokomstroy.ru](http://www.asokomstroy.ru)

Директор Общества ограниченной ответственностью «Строитель»  
Щербов И.В.



Пронумеровано и  
скреплено  
листами

Директор ООО  
«Строитель»

Шербов И.В.

