

# Общество с ограниченной ответственностью “ЮГЖИЛСТРОЙ”



344068 г.Ростов-на-Дону, ул.Бодрая 41

Тел:(863)231-22-55,231-22-66,231-22-77,факс(863)231-22-88

ИНН/КПП 6163071129/616101001

Р/с 40702810214000000033

В ФАКБ “Инвестторгбанк” (ОАО) “Ростовский” г.Ростов-на-Дону

К/с 30101810800000000285 БИК 046027285

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

о проекте строительства многоквартирных жилых домов с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Первомайский район, Воровского ул., 17, 17б

город Ростов-на-Дону

двадцатое мая две тысячи пятнадцатого года

### 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1.1	Фирменное наименование (наименование) застройщика	Общество с ограниченной ответственностью «ЮГЖИЛСТРОЙ» ООО «ЮГЖИЛСТРОЙ»
	Место нахождения застройщика	Россия, 344068, г. Ростов-на-Дону, ул. Бодрая, 41.
	Режим работы застройщика, контактная информация	понедельник - пятница с 9-00 до 18-00 суббота с 9-00 до 15-00 воскресенье - выходной тел. (863) 231-22-55, 231-22-66, 231-22-77 тел/факс (863) 231-22-88 <a href="http://www.ugzhilstroy.ru/">http://www.ugzhilstroy.ru/</a> Электронная почта: <a href="mailto:ugstroy@donpac.ru">ugstroy@donpac.ru</a>
1.2	Информация о государственной регистрации застройщика	Зарегистрировано 03.09.2004 г. Инспекция МНС России по Кировскому району г. Ростова-на-Дону ОГРН 1046163009155
1.3	Учредители (участники) застройщика	Клычев Муса Салаудинович – единственный участник, доля в уставном капитале - 100%
1.4	Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение 3 (трех) лет предшествующих опубликованию проектной декларации	Проекты строительства многоквартирных домов с участием застройщика:  15-ти этажный 92-квартирный жилой дом (общая площадь здания – 6104,78м <sup>2</sup> , общая площадь квартир – 4867,1м <sup>2</sup> , строительный объем – 23353,14м <sup>3</sup> ) с помещениями социально-бытового назначения (общая площадь – 285,56м <sup>2</sup> ). Площадь земельного участка – 0,8839га. Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, пр. Ленина 140а (пятно №4). Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией - 2-ой квартал 2012г. Фактический срок ввода в эксплуатацию — 2-ой квартал 2012 г.  15-ти этажный 66-квартирный жилой дом (общая площадь квартир – 4124,18м <sup>2</sup> , строительный объем –

20467,98м3) с помещениями социально-бытового назначения (общая площадь – 293,32м2). Площадь земельного участка – 0,8839га. Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, пр. Ленина 140а (пятно №5). Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией - 2-ой квартал 2012г. Фактический срок ввода в эксплуатацию — 2-ой квартал 2012 г.

Жилые дома с помещениями социально-бытового назначения, офисами и подземной автостоянкой. Жилой дом (секции №1, №2, №3) (количество этажей — 20-21, общая площадь здания — 38500,2 м<sup>2</sup>, 402 квартиры, общая площадь квартир — 19744,5 м<sup>2</sup>, площадь встроено-пристроенной подземной автостоянки на 111 машино/места — 3974,70 м<sup>2</sup>, общая площадь встроенных помещений офисов — 3444,7 м<sup>2</sup>, общая площадь крышной котельной — 111,6 м<sup>2</sup>, строительный объем — 115914,2 м<sup>3</sup>, в том числе:

- секция №3: количество этажей — 21, площадь здания — 12812,3 м<sup>2</sup>, 144 квартиры, общая площадь квартир — 7071,5 м<sup>2</sup>, общая площадь встроенных помещений офисов — 1127,4 м<sup>2</sup>, общая площадь крышной котельной — 111,6 м<sup>2</sup>, строительный объем — 37942,1 м<sup>3</sup> — 3-й этап строительства. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией - 2-ой квартал 2015г.

- секция №2: количество этажей — 20, площадь здания — 12689,4 м<sup>2</sup>, 144 квартиры, общая площадь квартир — 7056,5 м<sup>2</sup>, общая площадь встроеной подземной автостоянки на 35 машино/мест — 1318,90 м<sup>2</sup>, общая площадь встроенных помещений офисов — 1017,6 м<sup>2</sup>, строительный объем — 37658,6 м<sup>3</sup> — 4-й этап строительства. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией - 4-ой квартал 2015г.

- секция №1: количество этажей — 21, площадь здания — 10651,0 м<sup>2</sup>, 114 квартир, общая площадь квартир — 5616,5 м<sup>2</sup>, общая площадь встроеной подземной автостоянки на 8 машино/мест — 404,2 м<sup>2</sup>, общая площадь пристроенной подземной автостоянки на 68 машино/мест — 2251,60 м<sup>2</sup>, общая площадь встроенных помещений офисов — 1299,7 м<sup>2</sup>, строительный объем — 40313,50 м<sup>3</sup> — 5 - й этап строительства. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией - 4-ой квартал 2016 г.

Площадь земельного участка – 0,8839га. Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, пр. Ленина 140а.

1.5

Вид лицензируемой деятельности, номер лицензии, срок действия лицензии, орган выдавший лицензию

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, НП «Объединение строителей Южного и Северо-Кавказского округов» № 0988.05-2010-6163071129-С-031 от 03.04.2013 г., протокол № 9/13  
Взамен ранее выданного 0988.04-2010-6163071129-С-031



		от 26.07.2011 г., протокол № 32/11
1.6	О финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.	<p>Финансовый результат деятельности компании на 20.05.2015 г. - 1263 тысячи рублей.</p> <p>Размер кредиторской задолженности на 20.05.2015 г. составляет 8 872 тысячи рублей.</p> <p>Размер дебиторской задолженности на 20.05.2012г. Составляет 193 110 тысяч рублей.</p>
<b>2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА</b>		
2.1	Цель проекта строительства	<p>Строительство многоквартирных жилых домов с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Жилой дом № 1 - 1-й этап строительства;</li> <li>- Жилой дом № 2 - 2-й этап строительства</li> </ul>
	Этапы реализации проекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Подготовительный период</li> <li>- Устройство нулевого цикла</li> <li>- Устройство монолитного каркаса и ограждающих конструкций здания.</li> <li>- Монтаж котельной.</li> <li>- Устройство наружных инженерных сетей.</li> <li>- Устройство внутренних инженерных сетей здания.</li> <li>- Отделочные работы мест общего пользования.</li> <li>- Работы по благоустройству территории.</li> </ul>
	Сроки реализации проекта	<p>Ввод объекта очередями в соответствии с разрешением на строительство:</p> <p>Начало строительства: 2 квартал 2015 года.</p> <p>Окончание строительства:</p> <p>Жилой дом № 1 — 4 квартал 2018 года.</p> <p>Жилой дом № 2 — 3 квартал 2020 года.</p>
	Результаты экспертизы проектной документации	<p>Положительное заключение негосударственной экспертизы от 30.04.2015 г. №2-1-1-0010-15 (договор от 16.03.2015г. № 20/2015). Объект негосударственной экспертизы: Проектная документация без сметы и результаты инженерных изысканий по объекту капитального строительства: «Многоквартирные жилые дома с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по ул. Воровского 17,176 в г. Ростове-на-Дону»</p>
2.2	Разрешение на строительство	<p>Разрешение на строительство № RU61310000-8589-1, выдано: 13 мая 2015 г., срок действия до 28 июля 2020г.</p>
2.3	Информация о земельном участке и о правах на земельный участок	<p>Субъект права: ООО «ЮГЖИЛСТРОЙ» (Свидетельство о государственной регистрации права серия 61-А3 №593276 от 05.05.2014 г.)</p> <p>Документы основания:</p> <p>Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на земельный участок от 23.08.2013 г.</p> <p>Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с находящимся на нем строением от 17.09.2013 г.</p> <p>Договор купли-продажи земельного участка с находящимся на нем строением от 07.02.2014 г.</p> <p>Договор купли-продажи земельного участка с</p>

		<p>находящимися на нем строениями (с отсрочкой платежа) от 07.02.2014 г.</p> <p>Категория земель: Земли населенных пунктов - Для строительства многоквартирных жилых домов.</p> <p>Площадь: 9368 кв.м.</p> <p>Кадастровый (или условный) номер: 61:44:0021015:384</p>
	<p>Информация о границах земельного участка, предусмотренных проектной документацией</p>	<p>Границы земельного участка, предусмотренные проектной документацией:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на северо-востоке — ул. Воровского;</li> <li>- на северо-западе — ул. Бебеля;</li> <li>- на юго-востоке — существующая складская, торговая и жилая застройка, далее ул. К. Цеткин;</li> <li>- на юго-западе — существующая складская и торговая застройка, далее ул. Береста.</li> </ul>
	<p>Информация об элементах благоустройства</p>	<p>Площадь покрытия автопроездов - 2757 м<sup>2</sup>, площадь покрытия тротуаров - 1681 м<sup>2</sup>, площадь покрытий площадок - 1177 м<sup>2</sup></p> <p>площадь озеленения всего - 2586 м<sup>2</sup>,</p> <p>Проектом предлагается благоустройство отведенной и прилегающей территории. На территории для жителей домов предусмотрены: игровые площадки для детей, площадка для отдыха взрослого населения, площадка для занятий физкультурой и площадка для хозяйственных целей. Озеленение территории предусматривает посев газонов, посадку деревьев и кустарников, а также вертикальное озеленение по подпорным стенам, ограждениям подпорных стен и глухим стенам прилегающих существующих зданий. В проекте заложено: асфальтобетонное покрытие автопроездов, тротуаров, площадки для отдыха взрослого населения, площадки для хозяйственных нужд; специализированное синтетическое покрытие игровых площадок для детей; специализированное усиленное газонное покрытие площадки для занятий физкультурой; установка малых архитектурных форм, стационарного и переносного оборудования на проектируемых площадках дворового благоустройства.</p>
2.4	<p>Местоположение и описание строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство)</p>	<p>Территориальное расположение объекта: Ростовская область, г. Ростова-на-Дону, Первомайский район, ул. Воровского, 17, 17-б.</p> <p>Тип домов: каркасно-монолитный.</p> <p>Количество этажей: 20 (в каждом доме)</p> <p>Количество подъездов: 2 (в каждом доме)</p> <p>Количество лифтов: 5 - в Жилом доме № 1 4 - в Жилом доме № 2</p> <p>Наружные стены – газобетонные блоки толщиной 300 мм с облицовкой силикатным кирпичом.</p> <p>Межквартирные перегородки – газобетонные блоки толщ. 200мм.</p> <p>Перегородки санузлов — газобетонные блоки 75мм.</p> <p>Внутренние перегородки жилых и вспомогательных помещений – газобетонные блоки толщ. 75мм., контуром до 200 мм.</p>



		<p>Проект предусматривает строительство в объеме стройварианта без отделочных работ и покрытий полов жилых и офисных помещений, а также без оборудования дверями санузлов, ванных комнат, жилых комнат и вспомогательных помещений на основании договора долевого участия в строительстве и на основании п.7.7 СНиП 12-01-2004г. «Организация строительства»</p>
2.5	<p>Количество в составе строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов и (или) иного объекта недвижимости</p>	<p>Жилой дом № 1:  1-о комнатных квартир – 147 шт.  2-х комнатных квартир – 170 шт.  3-х комнатных квартир – 37 шт.  Всего квартир: - 354 шт.  Общая площадь квартир - 20120,6 м<sup>2</sup></p> <p>Жилой дом № 2:  1-о комнатных квартир – 102 шт.  2-х комнатных квартир – 51 шт.  3-х комнатных квартир – 51 шт.  Всего квартир: - 204 шт.  Общая площадь квартир - 11897,2 м<sup>2</sup></p>
2.6	<p>Информация о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.</p>	<p>Жилой дом №1:  Общая площадь подземной автостоянки – 3775,5 м<sup>2</sup>.  Общая площадь помещений общественного назначения – 2491,6 м<sup>2</sup>.</p> <p>Жилой дом № 2:  Общая площадь подземной автостоянки – 3008,6 м<sup>2</sup>.  Общая площадь помещений общественного назначения – 1977,7 м<sup>2</sup>.</p> <p>Помещения и оборудование, относящиеся к опасным производственным объектам.  Технология нежилых помещений технического этажа будет уточняться в течении реализации проекта.</p>
2.7	<p>Информация о составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства</p>	<p>Земельный участок с кадастровым (или условный) номером: 61:44:0021015:384, общей площадью 9368 кв.м., расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростова-на-Дону, Первомайский район, ул. Воровского, 17, 17-б.;</p> <p>межквартирные лестничные площадки, лестницы лифтовые холлы, лифты, лифтовые шахты, мусоропровод, машинное помещение лифта, коридоры, системы инженерного обеспечения здания, предназначенные для обслуживания помещений участников долевого строительства, кроме опасных производственных объектов, крыша, помещение котельной, ограждающие несущие и не несущие конструкции данных жилых домов, ИТП, венткамера, ВНС.</p>
2.8	<p>Информация о предполагаемом сроке</p>	<p>Ввод объекта очередями в соответствии с разрешением на строительство:</p>

	получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома.	Начало строительства: 2 квартал 2015 года. Жилой дом № 1 — 4 квартал 2018 года. Жилой дом № 2 — 3 квартал 2020 года.
2.9	Информация о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков	на момент опубликования настоящей проектной декларации финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства застройщиком не прогнозируются, какой-либо информации о наличии указанных рисков у застройщика не имеется.  Добровольное страхование застройщиком финансовых рисков на момент опубликования проектной декларации не осуществляется
	Планируемая стоимость строительства	2 189 457 000 рублей в ценах 2015 года.
2.10	Информация о перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанного многоквартирного дома	- Роспотребнадзор г.Ростов-на-Дону. - ГУ МЧС по Ростовской области - АО «Ростовводоканал» - ООО «Газпром межрегионгаз Ростов-на-Дону» - Городские электрические сети. - Региональная служба государственного строительного надзора РО. - Департамент ЖКХ и Энергетики. - Департамент архитектуры и градостроительства. - МТУ Ростехнадзора по ЮФО.
2.11	Информация о перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков)	Генеральный подрядчик – ООО «ЮГЖИЛСТРОЙ». Субподрядные организации определяются по результатам тендера.
2.12	Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве	залог земельного участка в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ в редакции Федерального закона от 18.07.2006 г. № 111-ФЗ; страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещений по договорам участия в долевом строительстве в соответствии в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ в редакции Федерального закона от 30.12.2012 N 294-ФЗ
2.13	Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома	Иных договоров и сделок, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома нет.

Информация, правоустанавливающие документы и отчетность Застройщика в соответствии со ст. 19 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 Российской Федерации», предоставляемые для ознакомления в

соответствии с действующим законодательством, находится в офисе ООО «ЮГЖИЛСТРОЙ»  
Проектная декларация опубликована на официальном сайте: <http://www.ugzhilstroy.ru/>

Оригинал проектной декларации хранится у застройщика по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул.  
Бодрая, 41.

Генеральный директор  
Общества с ограниченной ответственностью  
«ЮГЖИЛСТРОЙ»



Н.С. Гиниятулина