



## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

Строительство пятиэтажного трехсекционного жилого дома, в районе ул. Красногвардейская,  
 расположенный по адресу:  
 Россия, Челябинская область, г. Троицк, микрорайон №5, западнее существующего жилого дома №9

### 1. Информация о Застройщике:

1	Фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Синай»
2	Место нахождение:	Адрес местонахождения: 455038, Челябинская область, г. Магнитогорск, пр. Ленина 118/1, помещение 1  Почтовый адрес: 455037, Челябинская область, г. Магнитогорск, пр. Ленина 94А, 4 этаж
3	Режим работы:	ПН-ПТ: с 8.30 до 17.30, обеденный перерыв с 12.30 до 13.30, выходной: суббота, воскресенье
4	Сведения о государственной регистрации застройщика:	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 74 №004480946 от 29.11.2007, выдано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Магнитогорска Челябинской области. ИНН 7444055692, КПП 744401001, ОГРН 1077444010588
5	Сведения об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления застройщика:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал», ДУ- 100%
6	Сведения о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:	1. Десятиэтажный панельный многоквартирный жилой дом второго пускового комплекса, второй очереди строительства 5, 6 блок-секции по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, 137 микрорайон, Сиреневый проезд, д. 12/1. Дата ввода в эксплуатацию 07.08.2013. 2. Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по адресу: ХМАО-Югра, г.Пыть-Ях, микрорайон №6 "Пионерный", ул. Магистральная, д.51 и д.53 Дата ввода в эксплуатацию 03.12.2015. 3. Десятиэтажный панельный многоквартирный жилой дом по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, пр. Ленина 133/5. Дата ввода в эксплуатацию 15.07.2015. 4. Фактические сроки ввода в эксплуатацию объектов соответствуют проектной документации.
7	Сведения о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии,	Вид деятельности лицензированию не подлежит

	сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости:	
8	Сведения о величине собственных денежных средств, финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.	<p>Финансовый результат по состоянию на 30.09.2016. – убыток 10 335 тыс. рублей.</p> <p>Кредиторская задолженность на 30.09.2016 – 138 633 тыс. рублей.</p> <p>Дебиторская задолженность на 30.09.2016 – 81 017 тыс. рублей.</p>

## 2. Информация о проекте строительства:

9	Сведения о цели проекта строительства:	Пятиэтажный трехсекционный жилой дом, в районе ул. Красногвардейская, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, г. Троицк, микрорайон №5, западнее существующего жилого дома №9»
10	Сведения об этапах и о сроках его реализации:	Начало строительства - IV квартал 2016. Окончание строительства – III квартал 2017.
11	Сведения о результатах государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом:	<p>Положительное заключение негосударственной экспертизы (проектная документация) №74-2-1-2-0008-16 от 24.10.2016 г., выдано ООО «Эксперт Проект» г. Челябинск, Свидетельство об аккредитации от 17.02.2015 г. №RA.RU.6010693.</p> <p>Положительное заключение негосударственной экспертизы (результаты инженерных изысканий) №74-2-1-1-0986-16 от 21.10.2016 г., выдано ООО «ЧелЭкспертиза» г. Челябинск, Свидетельство об аккредитации от 02.06.2014 г. №РОСС RU.001.610312 и от 25.11.2015 г. №RA.RU.610875.</p>
12	Сведения о разрешении на строительство:	Разрешение на строительство выдано администрацией г. Троицка, Челябинской области №74-RU74312000-134-2016 от 26.10.2016, срок действия до 26.08.2017 г.
13	Сведения о правах застройщика на земельный участок, о собственнике земельного участка в случае, если застройщик не является собственником:	Договор аренды земли г. Троицка №274.16.02.01.01 от 27.09.2016 г.
14	Сведения о границах и площади земельного участка, предусмотренных проектной документацией:	<p>Земельный участок с кадастровым номером 74:35:0600003:1145, общей площадью 4976 кв.м.</p> <p>В соответствии с градостроительным планом земельного участка №RU74312000118 от 29.07.2016 г., утвержденным постановлением администрации г. Троицка №1611 от 11.08.2016 г. в зоне В2 (зона 4-х и выше этажной застройки).</p>
15	Сведения об элементах благоустройства:	Проезд к жилому дому осуществляется с ул. Красногвардейской. Проектом предусмотрены автопроезды с асфальтобетонным покрытием для обслуживания жилого дома, а так же проезда пожарных автомобилей. Для организации пешеходного движения и доступности ко всем входам в здание предусмотрены тротуары с асфальтобетонным покрытием.

		<p>Предусмотрена гостевая стоянка автомобилей, с южной стороны – площадка для игр детей и отдыха взрослых, оборудованная малыми архитектурными формами, площадка для контейнеров ТБО и сбора мусора.</p> <p>Озеленение территории площадки предусматривается устройством газона, посадкой кустарника и деревьев.</p> <p>Предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения МГН по участку к зданию с учетом требований градостроительных норм.</p> <p>В проектируемом многоквартирном жилом доме запроектированы входы с поверхности земли, приспособленные для МГН, ведущие на входную площадку жилой части здания.</p>
16	Сведения о местоположении строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:	<p>Челябинская область, микрорайон №5, западнее существующего жилого дома №9.</p> <p>Площадка, отведенная под строительство расположена в юго-западной части г. Троицк, в районе ул. Красногвардейская. С северо-восточной стороны площадки проходит ул. Российская.</p> <p>Площадка расположена в районе существующей жилой застройки.</p>
17	Описание строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство:	<p>Проектом предусматривается строительство пятиэтажного трехсекционного жилого дома.</p> <p>Конструкция здания состоит из технического подполья для прокладки инженерных коммуникаций (технический этаж), 5 надземных жилых этажей. Над пятым этажом выполнено покрытие в виде чердачной железобетонной кровли (этажом не является).</p> <p>Общие габариты здания в осях 43,5м x 46,5 м.</p> <p>На каждом жилом этаже расположены 4 или 5 или 6 квартир.</p> <p>Высота этажа составляет 2,8 м.</p> <p>Проектом предусмотрено применение изделий 97 серии производства ООО «Завод КПД» г.Миасс, применяемые для строительства 10-ти этажных домов. В каждой секции выполнено планировочное решение квартир с поэтажным изменением площадей квартир, по согласованному предпроектному предложению.</p> <p>Проектом применены типовые изделия и шаги стен, типовые монтажные и строительные узлы, применяемые в 10-ти и 18-ти этажных блок-секциях повторного применения из изделий 97 серии производства ООО «Завод КПД» г.Миасс.</p> <p>Наружные стены ниже отм.0.000 - однослойные панели толщиной 350 мм из бетона на граншлаке.</p> <p>Наружные стены выше отм.0.000 - трехслойные панели толщиной 350мм, с дискретными связями в виде железобетонных шпонок.</p> <p>Утеплитель – пенопласт полистирольный.</p> <p>Перекрытия - железобетонные плоские панели толщиной 160мм.</p> <p>Внутренние стены - железобетонные плоские панели толщиной 160мм, кирпичные, из ячеистого блока.</p> <p>Перегородки - железобетонные плоские панели толщиной 80мм, полнотелый кирпич 120 мм.</p> <p>Санузлы, уборные и ваннные комнаты - объемные железобетонные сантехкабины по серии 1.188-5, каменные из полнотелого кирпича пластического прессования.</p> <p>Лестницы - сборные железобетонные площадки с мозаичной поверхностью и марши с гладкой бетонной поверхностью.</p> <p>Покрытие - чердачное железобетонное, с внутренним водостоком.</p> <p>Крыша - сборная железобетонная безрулонная, с гидроизоляционным покрытием.</p> <p>Двери внутренние - щитовые, ГОСТ 6629-88.</p> <p>Двери наружные - щитовые, ГОСТ 24698-81.</p> <p>Окна - пластиковые с тройным остеклением, ГОСТ 23166-99 ГОСТ 24700-99 с микропроветриванием.</p> <p>Стены - внутренние поверхности наружных стен, перегородки в</p>

		<p>квартирах – штукатурка, шпаклевка и оклейка обоями светлых тонов, в санузлах - штукатурка и отделка под покраску вододисперсионными красителями светлых тонов. В лестничных клетках - штукатурка и отделка под покраску вододисперсионными красителями светлых тонов.</p> <p>Потолок – шпаклевка и окраска вододисперсионными красителями светлых тонов.</p> <p>Полы: в квартирах – линолеум, упрочнённый бетон; в лестничных клетках - керамическая плитка.</p> <p><u>Характеристики здания:</u>  Этажность – 5  Количество этажей – 6  - класс здания – II – нормальный;  - степень огнестойкости – II;  - класс конструктивной пожарной опасности – С0;  - класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3.</p> <p><u>Технико-экономические показатели земельного участка:</u>  Площадь земельного участка – 4976,0 м<sup>2</sup>  Площадь застройки – 1036,60 м<sup>2</sup>;</p>
18	<p>Сведения о количестве в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (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:</p>	<p>На первом, втором, третьем и четвертом этажах запроектировано 15 квартир. На пятом этаже 14.</p> <p>Количество квартир, всего - 74 шт., в том числе:  <u>1 комнатных - 33 шт., в том числе:</u>  S кв. (общ) = 40,56 кв.м. - 7шт;  S кв. (общ) = 34,63 кв.м. - 2 шт;  S кв. (общ) = 42,44 кв.м. - 1 шт;  S кв. (общ) = 32,18 кв.м - 6 шт;  S кв. (общ) = 34,31 кв.м - 4 шт;  S кв. (общ) = 24,35 кв.м - 5 шт;  S кв. (общ) = 30,33 кв.м - 3 шт;  S кв. (общ) = 30,85 кв.м - 5 шт;</p> <p><u>2 комнатных - 23 шт., в том числе:</u>  S кв. (общ) = 48,45 кв.м - 4 шт;  S кв. (общ) = 46,70 кв.м - 2 шт;  S кв. (общ) = 58,26 кв.м - 1 шт;  S кв. (общ) = 67,05 кв.м - 1 шт;  S кв. (общ) = 57,06 кв.м - 2 шт;  S кв. (общ) = 58,31 кв.м - 3 шт;  S кв. (общ) = 65,35 кв.м - 5 шт;  S кв. (общ) = 54,39 кв.м - 5 шт;</p> <p><u>3 комнатных. - 18 шт., в том числе:</u>  S кв. (общ) = 81,66 кв.м - 2 шт;  S кв. (общ) = 79,06 кв.м - 2 шт;  S кв. (общ) = 86,77 кв.м - 1 шт;  S кв. (общ) = 77,75 кв.м - 5 шт;  S кв. (общ) = 58,03 кв.м - 2 шт;  S кв. (общ) = 59,18 кв.м - 2 шт;  S кв. (общ) = 85,80 кв.м - 3 шт;  S кв. (общ) = 93,10 кв.м - 1 шт .</p> <p>Общая площадь квартир окончательно будет определена после получения паспорта БТИ.</p> <p>Площадь дома – 4251,18 м<sup>2</sup>;  Жилая площадь квартир – 2213,51 м<sup>2</sup>;  Общая площадь квартир – 3773,49 м<sup>2</sup></p>

19	Сведения о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящимся (создаваемым) объектом недвижимости является многоквартирный дом:	Помещения отсутствуют
20	Сведения 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:	<p>Здание обеспечено необходимым комплексом технических помещений, расположенных в техподполье и на первом этаже: водомерный узел и тепловой пункт, имеющие отдельный вход. КУИ выполнено в уровне входа в здание и имеет отдельный вход. Электрощитовая выполнена на 1-ом этаже здания, имеет отдельные входы.</p> <p>Внутренние инженерные коммуникации, межквартирные лестничные площадки, лестницы, инженерные коммуникации, технические помещения.</p> <p>Площадь общих помещений – 156,60 м<sup>2</sup>.  Площадь лестничных клеток – 256,85 м<sup>2</sup>.  Площадь техподполья – 1004,8 м<sup>2</sup>.</p>
21	Сведения о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:	III квартал 2017.
22	Сведения перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанных многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Администрация г. Троицка;</li> <li>- Управление государственного строительного надзора Министерства строительства, инфраструктуры дорожного хозяйства Челябинской области;</li> <li>- Энергоснабжающие организации.</li> </ul>
23	Сведения о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков:	<p>Согласно технико-экономическому обоснованию проекта, серьезных финансовых и прочих рисков при реализации проекта не предвидится.</p> <p>В сфере предпринимательской деятельности возможно: изменение действующего законодательства в области налогообложения в сторону увеличения налогов и сборов; увеличение затрат на строительство вследствие роста цен на строительные материалы, на услуги строительных организаций; возникновение обязательств непреодолимой силы (форс-мажор).</p> <p>Возможные риски не застрахованы.</p>
24	Сведения о планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:	106 954 000,00 рублей
25	Сведения о перечне организаций, осуществляющих основные	Генеральный подрядчик ООО «ЧелябСтройКомплект», Челябинская область, г. Магнитогорск, пр. Ленина д. 118 корп.1, пом.1, ИНН 7424032834, ОГРН 1147424002000. Свидетельство о допуске к

	строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков).	определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №4170.04-2010-7424032834-С-030 от 04.12.2014, выдано НП «Саморегулируемая организация Союз строительных компаний Урала и Сибири»
26	Сведения о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:	<p>Залог в порядке, предусмотренном статьями 13 - 14 ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ.</p> <p>Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном статьей 15.2. ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ</p> <p>Генеральный договор страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-123768/2016 от 17.11.2016 г. ООО «Региональная страховая компания», ИНН 1832008660, ОГРН 1021801434643, адрес: 109457, г. Москва, ул. Окская, д.13, офис 4501, лицензия на осуществление вида страхования СИ № 0072 от 17.07.2015, выдана Центральным Банком Российской Федерации).</p>
27	Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров.	отсутствуют
28	Место опубликования проектной декларации	Проектная декларация размещена на сайте <a href="http://www.sinai-group.ru">www.sinai-group.ru</a> в разделе «Магазин недвижимости»