



Утверждаю
Директор ООО «БазисЮгСтрой»

М.А. Галстян
«16» декабря 2016 года

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

На строительство «Многоэтажного жилого дома со
встроенными общественными помещениями и
подземной автостоянкой по пер. Крепостному, 99, в
г. Ростове-на-Дону»

Общество с ограниченной ответственностью "БазисЮгСтрой"

1. Информация о застройщике

1	Фирменное наименование, место нахождения, режим работы	Общество с ограниченной ответственностью «БазисЮгСтрой», местонахождение: 344000, Россия, г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, 200, оф. 11 режим работы: с 9.00.до 18.00, Выходной день: суббота, воскресенье
2	Документы о государственной регистрации	Государственная регистрация юридического лица произведена при создании 01.09.2014г., основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1146196002050 Межрайонной Инспекцией ФНС России № 25 по Ростовской области; Свидетельство серия 61 № 007782412 выдано Межрайонной Инспекцией ФНС России № 25 по Ростовской области
3	Сведения об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления юридического лица	Галстян Михаил Артаваздович - 100 % голосов
4	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых	В стадии строительства: «Многоэтажный жилой дом по ул. 23-я Линия, 6 в г. Ростове- на-Дону.

	принимал участие застройщик в течение трех предшествующих лет	
5	Вид лицензируемой деятельности, номер лицензии, срок действия лицензии, орган, выдавший лицензию	Деятельность на основании лицензии не осуществляется.
6	Сведения о финансовом результате текущего года, размер кредиторской и дебиторской задолженности	1. Финансовый результат на день опубликования проектной декларации составляет — 3 025 тыс руб. (прибыль). 2. Размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации составляет 62 756 тыс. рублей. 3. Размер дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации составляет 47 923 тыс. рублей.

2. Информация о проекте строительства

2.1.	Цель проекта строительства	Строительство «Многоэтажного жилого дома со встроенными общественными помещениями и подземной автостоянкой по пер. Крепостной, 99, в г. Ростове-на-Дону». ЖК «Крепостной Вал».
	Этапы и сроки его реализации	Начало строительства: – 1 квартал 2017 года. Окончание строительства: – 4 квартал 2019 года Строительство ведется в один этап.
	Результаты негосударственной экспертизы проектной документации	Положительное заключение негосударственной экспертизы № в реестре 61-2-1-2-0038-16 на «Многоэтажный жилой дом со встроенными общественными помещениями и подземной автостоянкой по пер. Крепостной, 99, в г. Ростове-на-Дону», выданное ООО «СПЭК»
2.2.	Разрешение на строительство	№ 61-310-900101-2016 от 12 декабря 2016 года, выдано Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону; срок действия разрешения – до 12 декабря 2020 года.
2.3.	Права застройщика на земельный участок, реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок	Земельный участок принадлежит ООО «БазисЮгСтрой» на праве аренды на основании Договора аренды б/н от 27 апреля 2016 года. Номер регистрации 61-61/001-61/001/032/2016-2824/1, дата регистрации 12.05.2016 года
	Собственник земельного участка	ООО Управляющая компания «Крепостной Вал»
	Кадастровый номер и площадь земельного участка, предоставленного для строительства	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – Административное здание, для строительства многоквартирного жилого дома. Площадь: 1474 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Кировский район, пер. Крепостной, 99. Кадастровый номер: 61:44:0040438:1301.
	Элементы благоустройства	Территория благоустраивается в соответствии с действующими нормами. Проектом предусмотрено благоустройство прилегающей к дому территории: устройство дорог и тротуаров с твердым покрытием, озеленение участка, в том числе вертикальное озеленение, посев газонов, устройство газонных решеток,

		<p>обустройство площадок малыми архитектурными формами. Запроектированные детская, физкультурная площадка. Площадка для сушки белья и выбивки ковров с резиновым покрытием предусмотрена на кровле. Тротуары, отмостка, пешеходно-дорожное покрытие в уровне первого этажа предусмотрены из плитки. Предусмотрены участки с пониженным уровнем бортовых камней для движения маломобильных групп населения, на территории предусмотрены также пандусы.</p>
2.4.	<p>Местоположение строящегося многоквартирного дома, описание в соответствии с проектной документацией</p>	<p>Земельный участок, предоставленный для строительства многоэтажного жилого дома расположен в Ростовской области, г. Ростове-на-Дону, на пересечении пер. Крепостной, 99 и ул. Адыгейская, 41.</p> <p>Участок, выделенный под строительство многоэтажного жилого дома с кадастровым номером 61:44:0040438:1301 составляет 0,1474 га.</p> <p>Земельный участок, предоставленный для строительства многоэтажного жилого дома граничит:</p> <ul style="list-style-type: none"> -с севера – десятиэтажный жилой дом; -с юга – ул. Адыгейская; -с запада – жилая застройка; -с востока – пер. Крепостной. <p>Проектируемый многоквартирный жилой дом многоквартирный 24-х этажный жилой дом с помещениями общественного назначения, а также с подземной автостоянкой. Многоэтажный жилой дом расположен с нормативным отступом от существующих зданий, примыкающих к границе проектных работ. Проектируемое здание по классу функциональной пожарной опасности делится на пожарные отсеки:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1-ый – Ф 5.2 – автостоянка; 2-ой – Ф 1.3 - надземные этажи здания, со встраиваемыми помещениями общественного назначения. <p>Проектируемый многоквартирный жилой дом с автостоянкой. Здание по вертикали делится на два функциональных объема: ниже отм. 0,000 – автостоянка, выше отм. 0,000 - жилая часть (квартиры) с встраиваемыми помещениями общественного назначения (офисы). Конфигурация здания обусловлена его расположением на участке застройки.</p> <p>Проектируемое 24-х этажное жилое здание будет являться доминантой в среде существующей разноэтажной застройки. На первом этаже расположены встроенные офисные помещения и входные группы помещений жилой части. На втором этаже расположены офисные помещения с сопутствующими санитарно-бытовыми помещениями. Помещения офисов на первом этаже сформированы 2 блоками. Каждая группа офисов имеет отдельный вход. На первом этаже жилого здания проектом предусмотрен следующий набор помещений:</p> <ul style="list-style-type: none"> - лифтовый холл; - комната дежурного персонала; - кладовая уборочного инвентаря; - группа офисных помещений. <p>Жилая часть занимает 3-23 этажи.</p> <p>При входах в жилую часть здания предусмотрены двойные тамбуры. В доме запроектированы 1-но, 2-х и 3-х комнатные</p>

		<p>квартиры. Расположение здания, ориентация квартир обеспечивают инсоляцию и аэрацию жилых помещений дома согласно нормативным документам. В качестве вертикального транспорта 24-этажного дома запроектированы 4 лифта. Кровля проектируемого здания плоская рулонная, с внутренним организованным отводом воды. Выход на кровлю предусмотрен из лестничной клетки. Проектируемое здание – односекционный 24-х этажный жилой дом со встроенными офисными помещениями. Здание каркасно-монолитное с самонесущими стенами. Наружные стены самонесущие выполненные многослойной кладкой: наружный слой - кирпич лицевой, внутренний слой - блоки теплоизоляционные армированные.</p>
2.5.	<p>Количество в составе строящихся многоквартирного дома самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией</p>	<p>Многokвартирный жилой дом представляет собой 25-этажное здание, включая технический этаж, 1 подземный этаж, 2 встроенных этажа, 21 жилых этажей; общая площадь всех квартир – 11 592,61 кв.м., площадь квартир – 10676,23 кв.м. жилая площадь квартир – 59,72,03 кв.м.;</p> <p>Общее количество квартир - 231, из них: Количество однокомнатных квартир - 105 Однокомнатные квартиры площадью: 28,8 кв.м. – 6 шт. 42,57 кв.м. – 6 шт. 45,52 кв.м. – 6 шт. 30,8 кв.м. – 6 шт. 30,88 кв.м. – 6 шт. 28,92 кв.м. – 7 шт. 42,79 кв.м. – 7 шт. 45,65 кв.м. – 7 шт. 30,94 кв.м. – 7 шт. 30,01 кв.м. – 7 шт. 28,95 кв.м. – 8 шт. 42,98 кв.м. – 8 шт. 45,73 кв.м. – 8 шт. 30,1 кв.м. – 8 шт. 31,08 кв.м. – 8 шт.</p> <p>Количество двухкомнатных квартир - 105 Двухкомнатные квартиры площадью: 52,11 кв.м. – 1 шт. 51,96 кв.м. – 5 шт. 58,85 кв.м. – 6 шт. 49,48 кв.м. – 6 шт. 61,08 кв.м. – 6 шт. 62,47 кв.м. – 6 шт. 52,18 кв.м. – 7 шт. 59,12 кв.м. – 7 шт. 49,78 кв.м. – 7 шт. 61,34 кв.м. – 7 шт. 62,87 кв.м. – 7 шт. 52,34 кв.м. – 8 шт. 59,31 кв.м. – 8 шт. 49,93 кв.м. – 8 шт. 61,5 кв.м. – 8 шт. 63,04 кв.м. – 8 шт.</p> <p>Количество трехкомнатных квартир - 21 86,95 кв.м. – 6 шт.</p>

		<p>87,58 кв.м. – 7 шт. 88,02 кв.м. – 8 шт.</p> <p>общая площадь встроенных помещений (офисов) - 1 540,01 кв.м., полезная площадь офисов – 645,91 кв.м.; Количество офисных помещений – 3, из них: Офис № 1 – 484,28 кв.м. Офис № 2 – 250,34 кв.м. Офис № 3 – 775,39 кв.м. площадь автопарковки – 1 064,4 кв.м. вместимость автостоянки, машино-мест – 24: объект долевого строительства передается, не менее, чем в состоянии строительной готовности, а именно: двери входные в Объект – металлические; без межкомнатных дверей, с установкой межкомнатных перегородок согласно проектной документации и их оштукатуривание, стяжка, без штукатурки санузлов и ванн, без оборудования санузлов и ванн, без установки водомеров на холодное и горячее водоснабжение, с остекленеем балконов и лоджий; входная дверь в объект долевого участия - металлическая; состояние готовности объекта: каркасно-монолитный, облицовочный кирпич; места общего пользования - чистовая отделка; коммуникации - вода стояки полипропиленовые, разводка до запорной арматуры, канализация - стояки трубы ПВХ, электроснабжение - ввод кабеля в квартиру до коробки, с разводкой отопления и установкой радиаторов отопления. Приобретение приборов учета горячей, холодной воды, работы по их установке оплачиваются Участником долевого строительства отдельно и в стоимость квартиры не входят.</p>
2.6	Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме	Офисные помещения, автостоянка
2.7	Состав общего имущества в жилом доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства	Входы, тамбур, межквартирные лестничные площадки, лестницы, насосная станция, электрощитовая, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, инженерные сети и коммуникации
2.8.	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома	Ориентировочный срок ввода в эксплуатацию жилого дома 4 квартал 2019 года.
	Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию	Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону
2.9.	Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков	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, изменений ставок рефинансирования Центрального банка РФ, неблагоприятных погодных условий, а также в случае отсутствия финансирования (в том числе со стороны участников долевого строительства) исполнение обязательств

		<p>по договору отодвигается соразмерно времени действия этих обстоятельств.</p> <p>Добровольное страхование застройщиком вышеуказанных финансовых и прочих рисков не осуществляется.</p>
2.10.	Планируемая стоимость строительства объекта	Планируемая стоимость строительства (создания) составляет: 496 480 тыс. рублей, которая может меняться с изменением стоимости строительно-монтажных и других работ, а также строительных материалов.
2.11.	Перечень организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчики)	<p>1. Генеральный подрядчик: ООО «ДомСтрой» 344000, г. Ростов-на-Дону, ул. 11-я Линия, 5/4</p> <p>2. Генеральный проектировщик: ИП Грызлов А.Б. Почтовый адрес: 344013, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Либкнехта, дом, 96</p>
2.12.	Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору	<p>В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящиеся в залоге права аренды на земельный участок, принадлежащий застройщику на праве аренды и строящийся на этом участке многоквартирный дом.</p> <p>Страхование ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.</p> <p>Договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещения по договору участия в долевом строительстве заключен с ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (ИНН 7743014574, ОГРН 1027739329188, место нахождения: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, 29), № ГОЗ-151-3338/16 от 26.12.2016 года. Лицензия СИ № 3492 ЦБРФ от 08.10.2015 г. Договор страхования заключен на объект долевого строительства: «Многоэтажный жилой дом со встроенными общественными помещениями и подземной автостоянкой по пер. Крепостной, 99, в г. Ростове-на-Дону». Договор страхования будет заключен в пользу участника долевого строительства. Каждый участник долевого строительства указывается в отдельном Полисе.</p>
2.13.	Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства жилого комплекса, за исключением привлечения денежных средств по договорам	Не заключались