

Проектная декларация

Строительство 23-этажного каркасно-монолитного жилого дома (этажность здания – 22, площадь здания – 14172,5 м², 228 квартир, общая площадь квартир с учетом летних помещений – 8849,4 м², строительный объем – 44995,6 м³). Площадь земельного участка - 1,3704 га, по адресу:

Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район,

МКР 6А Северного жилого района по бул. Комарова

Многоквартирный жилой дом № 4

«01» сентября 2014 г.

г. Ростов-на-Дону

| <i>1. Информация о застройщике</i> | | |
|------------------------------------|--|--|
| 1.1. | <p>Фирменное наименование, Место нахождения, режим работы</p> <p>Муниципальное казенное предприятие г.Ростова-на-Дону «Объединенная дирекция строящихся объектов г.Ростова-на-Дону»</p> <p>Местонахождение: юридический адрес – 344022, г. Ростов-на-Дону, ул.Б.Садовая, № 184</p> <p>фактический адрес – 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, № 184.</p> <p>Режим работы: понедельник-четверг с 9.00 до 18.00, пятница с 9.00 до 17.00, выходной – суббота, воскресенье.</p> | |
| 1.2. | <p>Документы о государственной регистрации</p> | <p>Регистрация при создании: зарегистрировано 12.03.1997 года Администрацией города Ростова-на-Дону, № 251 РП, свидетельство от 25.12.2002 г. серия 61 № 000595801.</p> <p>Регистрация после преобразования: зарегистрировано 16.03.2006 года ИФНС России по Кировскому району г. Ростова-на-Дону, свидетельство серия 61 №006003368, в едином государственном реестре юридических лиц ОГРН 1066163012156.</p> |

| | | |
|------|---|--|
| 1.3. | Сведения об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления | Департамент имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону - 100% голосов (согласно п.1.6 Устава МКП «Объединенная дирекция строящихся объектов г. Ростова-на-Дону») |
| 1.4. | О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех предшествующих лет с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию | <p>1. Многоквартирный 10-этажный жилой дом, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Первомайский район, 2 МКР «Темерник» по ул. Лелюшенко (стр.п. 2-5, 2-5А, 2-5В) Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – 07.09.2014 года.</p> <p>2. Многоквартирный 10-этажный жилой дом, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Первомайский район, ул. Лелюшенко, 15а (строительное пятно 2-5Б). Срок ввода в соответствии с проектной документацией – 22.01.2014 года. Фактический срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию - 31.01.2014 года.</p> <p>3. Детский сад на 140 мест, расположенный по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, Советский район, пр.Маршала Жукова, 34а (1 МКР жилого района «Левенцовский»). Срок ввода в соответствии с проектной документацией – 31.08.2013 года. Фактический срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию - 31.12.2013 года.</p> <p>4. Детский сад на 110 мест, расположенный по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, Первомайский район, ул.Миронова, 14в (2 мкр Темерник, пятно 2-33Б). Срок ввода в соответствии с проектной документацией – 27.02.2014 года. Фактический срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию - 31.12.2013 года.</p> <p>5. Детское образовательное учреждение (ДОУ) № 116 с возведением пристройки; котельная – 2-й этап, расположенное по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, Ленинский район, ул.Возрождения,8. Срок ввода в соответствии с проектной документацией – 06.12.2013 года. Срок ввода в эксплуатацию – 30.10.2013 года.</p> <p>6. Тяговая подстанция № 25, расположенная по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул.Нижегородская, 22а. Срок ввода в соответствии с проектной документацией – 02.09.2012 года. Срок ввода в эксплуатацию – 17.10.2012 года.</p> <p>7. Детские ясли-сад на 270 мест, расположенные по</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, Первомайский район, пер.Днепровский, 124/7. Срок ввода в соответствии с проектной документацией – 09.04.2012 года. Срок ввода в эксплуатацию – 07.03.2012 года.</p> <p>8. Жилой дом, расположенный по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, Первомайский район, ул.Лелюшенко, 15г (с.п. 2-5Б/2). Срок ввода в соответствии с проектной документацией – 01.02.2011 года. Срок ввода в эксплуатацию – 31.03.2011 года.</p> |
| 1.5. | Вид лицензируемой деятельности, номер лицензии, срок действия лицензии, орган, выдавший лицензию | Деятельность застройщика лицензированию не подлежит. |
| 1.6. | Сведения о финансовом результате текущего года, размер кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации | <p>1. Финансовый результат составил – 43 631 рубль.</p> <p>2. Размер кредиторской задолженности МКП «Объединенная дирекция строящихся объектов г.Ростова-на-Дону» - 96 779 726 рублей.</p> <p>3. Размер дебиторской задолженности МКП «Объединенная дирекция строящихся объектов г.Ростова-на-Дону» - 14 495 881 рублей.</p> |
| <p>II. Информация о проекте строительства</p> | | |
| 2.1. | Цель проекта строительства | Обеспечение дополнительного жилья в городе Ростове-на-Дону, в том числе для маломобильных групп населения путем создания 23-этажного 228-квартирного жилого дома общей площадью квартир 8849,4 м ² , находящегося северной части города Ростова-на-Дону, в Ворошиловском районе, в границах планируемого к застройке микрорайона 6А в составе Северного жилого района. |
| 2.2. | Этапы и сроки его реализации | <p>Начало строительства – III квартал 2013 года.</p> <p>Окончание строительства – IV квартал 2015 года.</p> <p>Ввод объекта в эксплуатацию – I квартал 2016 года.</p> <p>Строительство ведется в один этап.</p> |
| 2.3. | Результаты государственной экспертизы проектной документации | Положительное заключение ГАУ РО «Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий» № в реестре 61-1-1-2-0622-13 от 24 июля 2013 г. |

| | | |
|------|---|---|
| | | |
| 2.4. | Разрешение на строительство | № RU61310000-8073-1 от 02 августа 2013 г., выдано Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону, срок действия разрешения – до 02 апреля 2015 г. |
| 2.5. | Права застройщика на земельный участок, реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок, собственник земельного участка | Договор аренды земельного участка № 35359 от 14.05.2014 года, зарегистрированный 29.05.2014 г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РО за № 61-61-01/353/2014-260 Собственник – муниципальное образование город Ростов-на-Дону. |
| 2.6. | Кадастровый номер и площадь земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома | Земельный участок площадью 13704 м ² , Кадастровый номер № 61:44:0010418:51. Границы земельного участка предусмотрены согласно кадастрового плана земельного участка |
| 2.7. | Элементы благоустройства | В составе благоустройства выполняется озеленение территории, строительство тротуаров и площадок различного назначения: для игр детей, площадки для отдыха взрослого населения, площадки для хозяйственных целей (сушки белья) и площадки для мусорных контейнеров. Площадка для занятий физкультурой и площадка для выгула собак размещаются в зоне общего пользования микрорайона. На отведенном земельном участке запроектированы автопроезды и тротуары, которые размещены на свободной территории участка строительства. Проектом предусмотрено строительство гостевых автостоянок. |
| 2.8. | Местоположение строящегося многоквартирного дома, описание в соответствии с проектной документацией Место размещения: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, микрорайон 6А в составе Северного жилого района, по бульвару Комарова, многоквартирный жилой дом 4. Земельный участок под строительство многоквартирного | |

жилого ограничен: с запада и севера – территорией, отведенной МКП «Объединенная дирекция строящихся объектов г.Ростова-на-Дону», свободной от застройки; с востока участок граничит с бульваром Комарова; с юга – территорией балки р.Темерник, территорией АГК «Водник».

Основные технико-экономические показатели:

- строительный объем – 44995,6 м³, в т.ч. подземной части – 1852 м³,
- площадь жилого здания – 14172,5 м²,
- общая площадь квартир – 8849,4 м², в т.ч. площадь квартир без учета холодных помещений - 8282,9 м².

Многоквартирный жилой дом, высотный, точечной застройки с подвалом и верхним техническим этажом.

Конструктивная схема здания – монолитный, железобетонный каркас, наружный слой – кладка из лицевого кирпича. Здание формы в плане близкой к прямоугольной. Размеры здания по крайним осям 35,2х19,0м (в осях).

Количество этажей здания – 23, в том числе подвальный. Этажность – 22, с учетом верхнего технического этажа. Все надземные этажи здания, кроме верхнего – жилые.

Высота первого этажа – 3,3 м, со 2-го по 21 этаж – 3,0 м, техэтаж на отм. 63,30 в чистоте – 2,4 м, техэтаж на отм. минус 2,70 – 2,4 м в чистоте.

На первом этаже размещены: входная группа жилого здания, помещение дежурного, бытовая комната дежурного, кладовая уборочного инвентаря, электрощитовая с выходом

| | | |
|------|--|--|
| | <p>непосредственно наружу, мусорокамера с доступом исключительно с улицы и 9 квартир, оборудованных для проживания маломобильных групп населения, предусмотрен двойной тамбур.</p> <p>Жилое здание оборудовано четырьмя лифтами, имеющими выходы на каждом этаже, в том числе на первом. Здание оборудовано мусоропроводом, расположенным в отдельных помещениях при тамбурах переходных лоджий.</p> <p>Для доступа в жилое здание маломобильных групп населения, в т.ч. инвалидов, использующих кресло-коляску, оборудована входная группа в торце внеквартирного коридора первого этажа, которая обеспечивает свободный доступ к квартирам первого этажа и к лифтовому узлу.</p> | |
| 2.9. | <p>Количество в составе строящегося 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>В составе строящегося многоквартирного жилого дома запроектировано 228 квартир, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - квартир-студий - 78, - 1-комнатных квартир – 101, - 2-комнатных квартир – 40, - квартир для маломобильных групп населения – 9, в т.ч. 7 однокомнатных, 2 двухкомнатных. <p>Расчетное число жителей – 252 чел., при нормативе жилищной обеспеченности 35 м²/чел.</p> <p>Размещение квартир на этаже разбито на три группы – левая группа состоит из 4-х квартир-студий, средняя группа – из 5-ти однокомнатных квартир и правая группа – из 2-х двухкомнатных квартир. Квартиры-студии состоят из прихожей, совмещенного санузла, кухни-ниши, оборудованные электроплитами.</p> <p>Каждая квартира, в том числе квартиры первого этажа, имеют лоджию или балкон с глухим торцевым простенком не менее 1,2 м., в качестве аварийного выхода.</p> <p>Внутренняя отделка помещений предусмотрена нормативно и выполняется в полном объеме, а именно: стены – вододispersионная краска, обои, панель из</p> |

| | | |
|-------|---|---|
| | | керамического гранита; полы – керамический гранит (не скользкий), ламинатные плиты; окна и балконные двери – из металлопластиковых профилей с заполнением стеклопакетом. |
| 2.10. | Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | Нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме проектом не предусмотрены. |
| 2.11. | Состав общего имущества в жилом доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства | Помещения, не являющиеся частями квартир, предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе: тамбур, электрощитовая, помещение дежурного (консьержа), двойной тамбур, бытовая комната, мусоросборная камера, лифтовой холл, внеквартирные коридоры, лестничные клетки, 4 лифта, незадымляемые балконы, помещение дежурного персонала, отсек для прокладки воздуховодов, венткамера дымоудаления, венткамеры подпора воздуха, машинное помещение лифта, техническое помещение, помещение ВНС хозяйственно-питьевой, индивидуальный тепловой пункт, техническое подполье, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также иные помещения и оборудование, обслуживающее более одного помещения. |
| 2.12. | Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома | Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию жилого дома I квартал 2016 г. |
| 2.13. | Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию | Департамент архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону. |
| 2.14. | Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков | Существуют умеренные инфляционные риски. Меры по добровольному страхованию финансовых и прочих рисков Застройщиком не предусматриваются. |
| 2.15. | Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома | 421 945 177 рублей |

| | | |
|-------|--|--|
| 2.16. | Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчики) | ООО «Строй Капитал-Девелопмент» |
| 2.17. | Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору | <p>В соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30 декабря 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», в обеспечение исполнения обязательств застройщиком по договорам долевого участия в строительстве с момента государственной регистрации первого договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве аренды, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.</p> <p>Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства путем возврата денежных средств участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома на основании разрешения на строительство обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном статьей 15.2 указанного закона.</p> <p>Страховщик –</p> |
| 2.18. | Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства жилого комплекса, за исключением привлечения денежных средств по договорам | <p>С ООО «Перспектива» заключены 4 договора займа:</p> <ul style="list-style-type: none"> - № 1 от 03.05.2013 г.; - № 2 от 02.07.2013 г.; - № 3 от 08.08.2013 г.; - № 4 от 31.03.2014 г. |

Проектная декларация опубликована 01.09.2014 г. на сайте: www.Rostov-gorod.ru

**Генеральный директор
МКП «Объединенная дирекция строящихся
объектов г. Ростова-на-Дону»**

Н.Н.Манцивода

