

Проектная декларация

Строительство 23-этажного 190-квартирного каркасно-монолитного жилого дома со встроенно-пристроенными административными помещениями (количество этажей – 23, общая площадь жилого здания – 14 345,05 кв.м, количество квартир – 190, общая площадь квартир – 8 222,67 кв.м, общая площадь встроенно-пристроенных административных помещений – 1 528,40 кв.м, полезная площадь встроенно-пристроенных административных помещений – 1 396,80 кв.м, расчетная площадь встроенно-пристроенных административных помещений – 1 059,01 кв.м. 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 № 6

«15» Ноября 2016 г.

г. Ростов-на-Дону

I. Информация о застройщике

1.1.	Фирменное наименование, Место нахождения, режим работы	Муниципальное казенное предприятие г.Ростова-на-Дону «Объединенная дирекция строящихся объектов г.Ростова-на-Дону» Местонахождение: юридический адрес – 344022, г. Ростов-на-Дону, ул.Б.Садовая, № 184 фактический адрес – 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, № 184. Режим работы: понедельник-четверг с 9.00 до 18.00, пятница с 9.00 до 17.00, выходной – суббота, воскресенье.
1.2.	Документы о государственной регистрации	Регистрация при создании: зарегистрировано 12.03.1997 года Администрацией города Ростова-на-Дону, № 251 РП, свидетельство от 25.12.2002 г. серия 61 № 000595801. 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.
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	1.Многоквартирный 23-этажный, каркасно-монолитный жилой дом, расположенный по адресу; г.Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, 6А мкр СЖР

	<p>которых принимал участие застройщика 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>	<p>по буль.Комарова, многоквартирный жилой дом № 5. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – 18.10.2017 г.</p> <p>2.Многokвартирный 23-этажный, каркасно-монолитный жилой дом, расположенный по адресу; г.Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, 6А мкр СЖР по буль.Комарова, многоквартирный жилой дом № 4. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – 02.04.2017 г.</p> <p>3. 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 – 01.05.2017 года. Фактический срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию - 14.11.2016 года.</p> <p>4. 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>5. 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>6. 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>7. 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>
1.5.	Вид лицензируемой деятельности, номер лицензии,	Деятельность застройщика лицензированию не

	срок действия лицензии, орган, выдавший лицензию	подлежит.
1.6.	Сведения о финансовом результате текущего года, размер кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	<p>1. Финансовый результат составил – 283 000 рублей.</p> <p>2. Размер кредиторской задолженности МКП «Объединенная дирекция строящихся объектов г.Ростова-на-Дону» - 99 474 082,96 рублей.</p> <p>3. Размер дебиторской задолженности МКП «Объединенная дирекция строящихся объектов г.Ростова-на-Дону» - 253 149 013,22 рублей.</p>
III. Информация о проекте строительства		
2.1.	Цель проекта строительства	Обеспечение дополнительного жилья в городе Ростове-на-Дону путем создания 23-этажного 190-квартирного жилого дома общей площадью квартир 8222,67 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 – I квартал 2017 года.</p> <p>Окончание строительства – II квартал 2019 года.</p> <p>Ввод объекта в эксплуатацию – III квартал 2019 года.</p> <p>Строительство ведется в один этап.</p>
2.3.	Результаты негосударственной экспертизы проектной документации	Положительное заключение негосударственной экспертизы № в реестре 61-1-4-0141-15 от 17.09.2015г., выполненное ООО «АРТИФЕКС» (свидетельство об аккредитации № РОСС RU .0001.610181 от 28.10.2013 г., № РОСС RU .0001.610594 от 08.10.2014 г.)
2.4.	Разрешение на строительство	№ 61-310-874501-2015 от 09 декабря 2015 г., выдано Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону, срок действия разрешения – до 24 апреля 2018 г.
2.5.	Права застройщика на земельный участок, реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок, собственник земельного участка	<p>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.</p> <p>Собственник – муниципальное образование город Ростов-на-Дону.</p> <p>Данный земельный участок обременен залогом в пользу участников долевого строительства</p>

		<p>многоквартирного жилого дома № 4 и многоквартирного жилого дома № 5, расположенных по адресу; г.Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, 6А мкр СЖР по буль.Комарова.</p>
2.6.	<p>Кадастровый номер и площадь земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома</p>	<p>Земельный участок площадью 13704 м², Кадастровый номер № 61:44:0010418:51. Границы земельного участка предусмотрены согласно кадастрового плана земельного участка</p>
2.7.	<p>Элементы благоустройства</p>	<p>Земельный участок, формируемый как единый планировочно-обособленный комплекс, содержит следующие элементы территории:</p> <ul style="list-style-type: none"> - участок под жилым зданием; - проезды и пешеходные дороги, ведущие к зданию; - открытые площадки для временного хранения автомобилей; -придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха, игр детей; - хозяйственные площадки. <p>Площадка для занятий физкультурой и площадка для выгула собак размещаются в зоне общего пользования микрорайона.</p> <p>С северо-восточной стороны жилого дома предусматривается подъезд с буль.Комарова, с асфальтобетонным покрытием, шириной 6,0 м на расстоянии 8,0 м от стен жилого дома. С юго-западной стороны жилого дома предусматривается внутриквартальный проезд с асфальтобетонным покрытием, шириной 6,0 м на расстоянии 3,0 м от подпорной стенки площадки дома и от 5,0 м до 10,0 м от стен жилого дома.</p>
2.8.	<p>Местоположение строящегося многоквартирного дома, описание в соответствии с проектной документацией</p>	<p>Место размещения: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, микрорайон 6А в составе Северного жилого района, по бульвару Комарова, многоквартирный жилой дом 6.</p> <p>Территория земельного участка под строительство многоквартирного жилого дома расположена в южной части микрорайона и ограничена: с востока – буль.Комарова, с запада и севера – территорией, отведенной МКП «Объединенная дирекция строящихся объектов г.Ростова-на-Дону», свободной от застройки; с юга – территорией балки р.Темерник, территорией АГК «Водник».</p> <p>Здание жилого дома является одним из трех повторяющихся зданий, составляющих центральную композицию 6А МКР СЖР.</p> <p>Цветовое решение фасадов жилого дома выполнено в соответствии с общим колористическим решением</p>

		<p>застройки 6А МКР СЖР, что обеспечивает единое архитектурно-художественное восприятие жилого комплекса.</p> <p>Жилой дом запроектирован со встроенно-пристроенными административными помещениями.</p> <p><i>Основные технико-экономические показатели:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - строительный объем жилого здания – 47515,80 м³, в т.ч. надземная часть – 42118,78 м³, подземная часть – 5397,02 м³, - этажность жилого здания – 22, - количество этажей жилого здания – 23 (техподполье, 1-й этаж и этаж на отм. -3,300 с административными помещениями, 19 жилых этажей и техэтаж), - количество этажей пристроенной части здания – 3 (техподполье, 1-й этаж и этаж на отм. -3,300 с административными помещениями); - жилищная обеспеченность – 35 м²/чел., - площадь жилого здания – 14345,05 м², в т.ч. жилой части – 12664,84 м², встроенно-пристроенной части – 1680,21 м²; - общая площадь квартир – 8222,67 м², в т.ч. площадь квартир без учета холодных помещений – 7772,62 м², - общая площадь встроенного административного помещения – 1528,40 м², полезная площадь – 1396,80 м², расчетная площадь – 1059,01 м²; - количество рабочих мест – 87. <p>Здание жилого дома имеет компактную форму в плане с размерами в осях 35,2 х 19,2 м. Высота этажа встроенно-пристроенными помещений (7-й и на отм. -3,300) составляет – 3,3 м, высота этажа со 2-го и по 20 этаж – 3,0 м, техэтаж на отм. +60,300 в свету – 1,9 м, техэтаж на отм. -6,00 - 2,4 м.</p> <p>Пристраиваемая часть примыкает к северо-западному торцу жилого дома, имеет треугольную форму в плане в соответствии с генеральным планом застройки, с размерами в осях 17,4 х 19,6 м. На крыше располагается блочно-модульная котельная.</p> <p>На этажах первом и на отм. -3,300 жилого дома, а также пристроенной части предусмотрено размещение административных помещений. Все помещения размещены таким образом, что над кабинетами и рабочими помещениями не располагаются санузлы вышележащих жилых квартир.</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</p>	<p><u>Жилой дом:</u></p> <p>В составе строящегося многоквартирного жилого дома запроектировано 190 квартир, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - квартир-студий - 38, - 1-комнатных квартир – 95, - 2-комнатных квартир – 57.

проектной документацией	<p>Расчетное число жителей – 235 чел.</p> <p>Размещение квартир на этаже разбито на три группы – левая группа состоит из 2-х квартир-студий и 1-ой двухкомнатной, средняя группа – из 5-ти однокомнатных квартир и правая группа – из 2-х двухкомнатных квартир.</p> <p><u>Квартиры-студии</u> состоят из прихожей, совмещенного санузла (с ванной, умывальником и унитазом), кухни-столовой. Кухня-ниша снабжена необходимым набором технологического оборудования (мойкой, электроплитой, холодильником, рабочим столом с возможностью трансформации в обеденный).</p> <p><u>Однокомнатные квартиры</u> площадью – 34,70–39,76 м² и общей площадью соответственно 36,80–41,42 м² состоят из прихожей, кухни, площадью не менее 8 м² и общей комнаты площадью 17,08–21,80 м².</p> <p><u>Двухкомнатные квартиры</u> состоят из: прихожей, площадью 5,00-6,52 м², кухни, площадью 9,50-10,69 м², гостиной 16,54-22,04 м², спальни 11.62-16,74 м². Площадь двухкомнатных квартир 46,78-64,20 м², общая площадь квартир, соответственно, 40,72-66,96 м².</p> <p>Максимальная площадь квартир на этаже 440,64 м²</p> <p><u>Административные помещения:</u></p> <p><u>Общее количество – 58, из них:</u></p> <p><u>29 – на этаже на отм.-3,300 (согласно экспликации проектно-строительного паспорта, помещения № 2-9, 11-24, 27-33);</u></p> <p><u>29 – на 1 этаже (согласно экспликации проектно-строительного паспорта, помещения № 1-22, 35-41).</u></p> <p>Основные входы в административные помещения расположены со стороны бульвара Комарова. Первый вход запроектирован с уширенной площадки, совмещенной с входом в жилой дом. Через тамбур посетитель попадает в широкий коридор с местом дежурного. В непосредственной близости от входа расположены приемная, площадью 12,55 м², кабинет руководителя, площадью – 21,99 м² с комнатой для переговоров – 11,82 м². Второй вход запроектирован в пристроенную часть.</p> <p>На первом этаже размещены рабочие комнаты (кабинеты) площадью 20-78-42,40 м², кабинеты начальников, комната для приема пищи площадью – 49,95 м², санузлы мужской и женский, кладовая уборочного инвентаря и другие помещения.</p> <p>Все помещения размещены таким образом, что над кабинетами и рабочими комнатами не располагаются санузлы вышележащих жилых квартир.</p> <p>В административные помещения этажа на отм. -3,300 запроектировано три входа: один – в пристроенную часть, два – во встроенную (с дворового пространства</p>
-------------------------	---

		<p>и с торца дома). На этаже расположены комната дежурного, приемная, площадью – 22,02 м², кабинет руководителя, площадью – 22,56 м² с комнатой переговоров – 12,03 м², а также рабочие комнаты, площадью 26,30-44,79 м², кабинеты начальников, комната для приема пищи, площадью – 49,95 м², санузлы мужской и женский, кладовая уборочного инвентаря и другие помещения.</p> <p>Административные помещения первого и этажа на отм. -3,300 не имеют связи между собой по вертикали.</p> <p>На крыше пристроенной части запроектирована блочно-модульная котельная. Для обслуживания котельной предусмотрена лестница с непосредственным входом с улицы на отм.-3,300 и выходом на кровлю.</p> <p>Котельная поставляется на объект как готовое изделие полной заводской готовности, имеющее все необходимые сертификаты соответствия техническим условиям, техническим регламентам РФ, а также нормам и правилам в области промышленной безопасности РФ.</p>
2.10.	<p>Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</p>	<p>В состав <i>административных встроенно-пристроенных помещений</i> входят основные функциональные группы: кабинет руководителя с приемной и комнатой для переговоров, кабинеты начальников, рабочие комнаты (кабинеты), помещения бытового назначения (санузлы, комнаты приема пищи, кладовые уборочного инвентаря, санузлы для МГН), помещения технического обслуживания – кладовые.</p> <p>Количество рабочих мест – 87, режим работы: 1 рабочая смена, продолжительность смены – 8 часов.</p>
2.11.	<p>Состав общего имущества в жилом доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства</p>	<p>Помещения, не являющиеся частями квартир, предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе: тамбур, лифтовой холл, помещение дежурного (консьержа), кладовая уборочного инвентаря, помещение пожарного поста, мусоросборная камера, электрощитовые, лифтовой холл, внеквартирные коридоры, лестничные клетки, лифты, незадымляемые балконы, отсек для прокладки воздухопроводов, венткамера дымоудаления, венткамеры подпора воздуха, машинное помещение лифта, техническое помещение, помещение ВНС хозяйственно-питьевой, ВНС пожарная, индивидуальный тепловой пункт, техническое подполье, крышная блочно-модульная котельная, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также иные помещения и оборудование, обслуживающее более одного помещения.</p> <p>Земельный участок с кадастровым номером 61:44:0010418:51 с расположенными на нем</p>

		элементами благоустройства.
2.12.	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома	Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию жилого дома III квартал 2019 года 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	406 447 290 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	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. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства путем возврата денежных средств участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для

		<p>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 – ООО «СК Респект» (ИНН 7743014574, КПП 623401001, ОГРН 1027739329188, адрес (место нахождения): 390012, Рязанская область, г.Рязань, ул.Есенина, д.29) на основании Генерального договора страхования гражданской ответственности Застройщика от 05.12.2016 г. года № ГОЗ-84-3300/16, заключенный в отношении объектов долевого строительства: квартиры (190 квартир) в Многоквартирном 23-этажном жилом доме № 6 по адресу: Россия, Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, район Ворошиловский, бульвар Комарова (микрорайон 6А Северного жилого района, пятно 6).</p>
2.18.	<p>Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства жилого комплекса, за исключением привлечения денежных средств по договорам долевого участия в строительстве</p>	<p>Денежные средства по иным договорам и сделкам, кроме договоров долевого участия в строительстве, не привлекаются.</p>

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



Н.Н.Манцивода