

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

Микрорайон Северного жилого района г. Ростова-на-Дону вдоль северной стороны ул. Орбитальной в районе существующих жилых домов №№ 62-78 – участок № 1.  
18-ти этажный жилой дом башенного типа со встроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, застройка севернее ул. Орбитальной, ЖК «Норд», ж.д. 7  
(Редакция от 29.04.2016 г.)

г. Ростов-на-Дону

«29» апреля 2016 г.

### I. Информация о застройщике

1) Фирменное наименование (наименование), место нахождения застройщика, режим работы	<b>Полное фирменное наименование:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Ростовкапстрой» <b>Сокращенное фирменное наименование:</b> ООО «РКС» <b>Адрес местонахождения:</b> Россия, 346731, Ростовская область, Аксайский район, пос. Верхнетемерницкий, ул. Венеры, 19. <b>Почтовый адрес:</b> Россия, 346731, Ростовская область, Аксайский район, пос. Верхнетемерницкий, ул. Венеры, 19. <b>Режим работы Застройщика:</b> понедельник – пятница 9.00-18.00 суббота, воскресенье - выходной
2) Государственная регистрация застройщика	11 июля 2006 г. внесена запись о создании юридического лица за основным государственным регистрационным номером 1066165052139 (свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 61 № 005158985, выданное 11 июля 2006 г. Инспекцией Федеральной налоговой службы по Октябрьскому району г. Ростова-на-Дону)
3) Учредители (участники) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени, отчества физического лица - учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица	Единственным участником застройщика является Компания Ремлен ОУВЕРСИЗ ЛИМИТЕД, доля участия 100%.
4) Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию	<b>1.</b> 7-ми секционный 17-18-ти этажный жилой дом, ЖК «Норд», ж.д.10, расположенный по адресу: Ростовская область, Аксайский район, п. Верхнетемерницкий, строительный квартал 1. <b>Срок ввода в эксплуатацию:</b> - в соответствии с проектной документацией: I квартал 2014 г.; - фактический срок ввода в эксплуатацию IV квартал 2013 года. <b>2.</b> 18-ти этажный жилой дом башенного типа со встроенными помещениями общественного назначения,

	<p>расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, застройка севернее ул. Орбитальной, ЖК «НОРД», ж.д. 1</p> <p>Срок ввода в эксплуатацию:</p> <p>- в соответствии с проектной документацией: I квартал 2014 г.;</p> <p>- фактический срок ввода в эксплуатацию IV квартал 2013 года.</p>
5) Вид лицензируемой деятельности, номер лицензии, срок ее действия, информация об органе, выдавшем эту лицензию.	ООО «Ростовкапстрой» не осуществляет деятельность, подлежащую лицензированию.
6) Финансовый результат текущего года, размер кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	<p>Финансовый результат деятельности: убыток 14 353 тыс. руб.</p> <p>Размер кредиторской задолженности: 737 201 тыс. руб.</p> <p>Размер дебиторской задолженности: 131 329 тыс. руб.</p>

## *II. Информация о проекте строительства*

1) Цель проекта строительства, этапы и сроки его реализации, результаты государственной экспертизы проектной документации	<p><b>Цель проекта:</b> строительство 18-ти этажного жилого дома башенного типа со встроенными помещениями общественного назначения г. Ростов-на-Дону, застройка севернее ул. Орбитальной, ЖК «Норд», ж.д.7</p> <p><b>Этапы и сроки реализации проекта:</b></p> <p><b>1 этап</b> – разработка проектной документации и проведение инженерных изысканий Начало: январь 2016г. Окончание: апрель 2016 г.</p> <p><b>2 этап</b> – выполнение строительно-монтажных работ: Начало: май 2016г. Окончание: октябрь 2017 г.</p> <p><b>3 этап</b> – ввод объекта в эксплуатацию: декабрь 2017г.</p> <p>Результаты экспертизы проектной документации: <b>Положительное заключение экспертизы № 76-2-1-3-0024-16, утвержденное 08.04.2016 г. директором ГАУ ЯО «Яргосстройэкспертиза» проектной документации без сметы на строительство и результаты инженерных изысканий на объект капитального строительства: «Микрорайон Северного жилого района г. Ростова-на-Дону вдоль северной стороны ул. Орбитальной в районе существующих жилых домов №№ 62-78 – участок № 1. 18-ти этажный жилой дом башенного типа со встроенными помещениями общественного назначения г. Ростов-на-Дону, застройка севернее ул. Орбитальной, ЖК «Норд», ж.д. 7»; результаты инженерных изысканий соответствуют требованиям технических регламентов и иным нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации, и могут служить основанием для подготовки проектной документации, проектная документация соответствует требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, требованиям к содержанию разделов проектной документации, предусмотренными в</b></p>
---	---

	соответствии с частью 13 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и результатам инженерных изысканий, указанным в подразделе 3.1. заключения.
2) Разрешение на строительство	Разрешение на строительство № 61-310-882201-2016 выдано 15 апреля 2016 г. Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону, срок действия до 15 июля 2017 г.
3) Информация о правах застройщика на земельный участок, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и(или) иных объектов недвижимости, об элементах благоустройства	<p>ООО «Ростовкапстрой» владеет земельным участком на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № 35091 от 26.12.2013 г. заключенного с Департаментом имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 28 января 2014 г.</p> <p>Собственник земельного участка: в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 17 апреля 2006 г. N 53-ФЗ, арендованный земельный участок, является земельным участком, государственная собственность на который не разграничена.</p> <p>Кадастровый номер: 61:44:0011703:8</p> <p>Площадь земельного участка – 4596 кв.м.</p> <p>Категория земель: земли населенных пунктов.</p> <p>Вид разрешенного использования: строительство многоквартирного дома (пятно 7) с помещениями общественного назначения.</p> <p>Элементы благоустройства:</p> <p>На участке предусмотрены площадки для стоянки автомобилей жителей дома и гостевые парковки на 31 место, в том числе 3 места для транспорта инвалидов. На придомовой территории размещены детская площадка, площадка для занятий физкультурой, отдыха взрослых, а также зеленые зоны. На отведенном участке предусмотрены площадки для временного хранения легкового автотранспорта. Благоустройство территории жилого двора предусматривает озеленение, электроосвещение, устройство проездов, тротуаров, газонов, площадок отдыха и игр для детей, занятия физкультурой с применением соответствующего современного оборудования. В покрытиях элементов благоустройства (площадки для игр и отдыха, физкультурная площадка, газоны и т.д.) применены материалы и изделия, соответствующие современным функциональным и эстетическим потребностям пользователей.</p>
4) Информация о местоположении строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство	<p><b>Местоположение Объекта строительства:</b> Ростовская область, город Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, ул. Орбитальная.</p> <p>Конструктивная система здания – стеновая;</p> <p>конструктивная схема – перекрестная.</p> <p>Стены каркаса надземной части здания – монолитные железобетонные толщиной от 180 до 250мм.</p> <p>Ограждающие стеновые конструкции – каменные с наружным утеплением и облицовкой по системе навесного фасада. Стены самонесущие, поэтажно опираются на перекрытия.</p>

	<p>Внутренние стены и перегородки – керамзитобетонные блоки  Перекрытия – монолитные.  Высота жилого этажа – 3 м.  Общая площадь – 12 261,6 кв.м.  Общий строительный объем здания – 43 790,5 м<sup>3</sup>.  Площадь застройки здания – 775,4 кв.м.  Количество этажей – 19  Количество подземных этажей – 1  Этажность – 18  Жилые помещения 2-18 этажи  Количество квартир – 170  Общая площадь квартир – 8 420,4 кв.м.  Площадь встроенных помещений на 1 этаже – офисы свободной планировки – 493,6 кв.м.  Предусмотрены два лифта грузоподъемностью 630 и 1000кг.</p>
<p>5) Информация о количестве в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией</p>	<p><b>170 квартир, расположенных со 2 по 18 этажи, общей проектной площадью 8420,4 кв.м., в том числе:</b>  <b>Студий</b> в количестве 34 шт. проектной площадью от 26,9 кв.м. до 27,3 кв.м. – 915,4 кв.м.  <b>Однокомнатных</b> в количестве 51 шт. проектной площадью от 44,7 кв.м. до 45 кв.м. – 2280,6 кв.м.  <b>Двухкомнатных</b> в количестве 68 шт. проектной площадью от 55,1 кв.м. до 61,9 кв.м. – 3983,1 кв.м.  <b>Трехкомнатных</b> в количестве 17 шт. проектной площадью от 73,0 кв.м. до 73,3 кв.м. – 1241,3 кв.м.  Планировочное решение квартир – индивидуальное.  Квартиры имеют прихожие, жилые комнаты, кухни, летние помещения в виде балконов и лоджий, санитарные узлы отдельные и совмещенные (в однокомнатных квартирах).  <b>В квартирах предусмотрено:</b> установка металлопластиковых окон; входной двери с врезным замком; ограждение лоджий с остеклением; уровень внутренней отделки квартир - стройвариант.</p>
<p>6) Информация 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</p>	<p>Встроенные помещения общественного назначения:  - офисы свободной планировки общей площадью – 493,6 кв.м., расположенные на 1 этаже многоквартирного дома:  офис №1 - 72,1 кв.м;  офис №2 - 88,2 кв.м;  офис №3 - 86,2 кв.м;  офис №4 - 65,7 кв.м;  офис №5 - 90,7 кв.м;  офис №6 - 90,7 кв.м.</p>
<p>7) Информация о составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения</p>	<p>Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное</p>

<p>разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства</p>	<p>обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.</p>
<p>8) Информация о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию.</p>	<p>Предполагаемый срок получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию: декабрь 2017г. Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону</p>
<p>9) Информация о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков;</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Изменение действующего законодательства в области налогообложения в сторону увеличения налогов и сборов.</li> <li>2. Увеличение соответствующими органами государственной власти и/или местного самоуправления базовой ставки арендной платы либо других составляющих формулы расчета арендной платы за землю.</li> <li>3. Увеличение затрат на строительство вследствие роста цен на строительные материалы, на услуги строительных организаций.</li> <li>4. Возникновение обстоятельств непреодолимой силы, форс-мажорных обстоятельств.</li> </ol> <p>Добровольное страхование рисков не осуществляется.</p>
<p>9.1) Информация о планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости</p>	<p>313 637 тыс.руб.</p>
<p>10) Информация о перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков)</p>	<p><b>Технический заказчик – ООО «ПИК Служба Заказчика»</b> (ОГРН 1089847057079, ИНН 7842377963, местонахождения: 123242, г. Москва, Баррикадная ул., д.19,строение 1). Свидетельство № 0254-2014-03-7842377963-С-104 от 10 июля 2014г., выданное НП СРО «Московский</p>

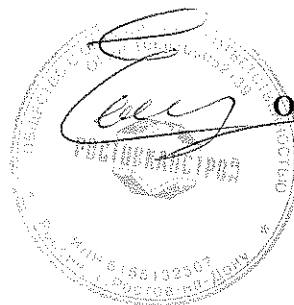
	<p>строительный союз», рег. № СРО-С-104-08122009 (г. Москва).</p> <p><b>Генеральный проектировщик – ООО «ПИК-Проект»</b> (ОГРН 1057746752403 ИНН/КПП 7714599209/770301001, местонахождение: 123242, г. Москва, Баррикадная ул., д. 19, строение 1). Свидетельство № 0127.08-2011-7714599209-П-075 от 24 сентября 2015г., выданное ассоциацией проектировщиков «Центр развития проектирования «ОборонСтройПроект»</p>
<p>11) Информация о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору</p>	<p>В соответствии со ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «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 застройщика по договорам с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства. С момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., не распространяется на данный объект долевого строительства. Залог права аренды или права субаренды земельного участка прекращается с момента передачи в порядке, установленном статьей 8 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., всех объектов долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, построенных (созданных) на данном земельном участке.</p> <p>Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства в порядке, установленном статьей 15.2. 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», путем участия застройщика в Некоммерческой организации «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» (ОГРН 1137799018367, ИНН 7722401371, местонахождение: 111024, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, лицензия на осуществление взаимного страхования ВС №4314 от 13.08.2015 г., официальный сайт <a href="http://www.ovsz.ru">www.ovsz.ru</a>). Договор заключается в отношении каждого объекта долевого строительства в пользу выгодоприобретателей – участников долевого строительства. Условия страхования определяются правилами страхования Некоммерческой организации «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков», размещенных на официальном сайте <a href="http://www.ovsz.ru">www.ovsz.ru</a>.</p>

	<p>Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 29 апреля 2016 года в отношении Объекта долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве № Орб7(кв)-1/2/3(1) от 29 апреля 2016 г. заключен, что подтверждается полисом № ДС-61/46760/04-2016 от 29.04.2016 г.</p>
<p>12) Информация 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 долевого участия</p>	<p>Иных договоров, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, на момент опубликования проектной декларации не имеется.</p>

Проектная декларация размещена в сети Интернет по адресу:

[www.pik.ru](http://www.pik.ru)

Генеральный директор  
 ООО «ПИК Служба Заказчика» -  
 управляющей организации ООО «Ростовкапстрой»



О.С. Евгенова

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Ростовкапстрой»**

Всего прошнуровано и скреплено печатью  
7 листов

Генеральный директор ООО «ЛИК Служба Заказчика» -

управляющей организации ООО «РКС»

О.С. Евгенова

