

## Проектная декларация

Комплекс многоквартирных жилых домов, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, Змиевская балка.

(Жилой дом (поз. 1 по ПЗУ) — 1-й этап строительства, общая площадь 15028,92 кв.м., строительный объем 44109,36 куб. м., в том числе подземной части 3421,76, площадь участка 65202,00 кв. м., площадь застройки 1406,30 кв. м., количество этажей – 11, количество подземных этажей – 1, этажность-10, количество квартир -232, общая площадь квартир — 9083,04 кв.м.)

«26» ноября 2016 г.

г. Ростов-на-Дону

### Общество с ограниченной ответственностью «ДЖСК»

#### I. Информация о застройщике

1.1.	Фирменное наименование, Место нахождения, режим работы	Общество с ограниченной ответственностью «Донская жилищная строительная компания» Юридический адрес: 344000, г. Ростов-на-Дону, ул. Ларина, 41/19 Режим работы: с 9.00 до 18.00, выходной – суббота, воскресенье.
1.2.	Документы о государственной регистрации	Государственная регистрация юридического лица произведена при создании, 25.09.2013 г. Инспекцией ФНС по Октябрьскому району города Ростова-на-Дону; основной государственный регистрационный номер (ОГРН) – 1136165009463. Свидетельство серия 61 № 007486332, выдано 25.09.2013г. Инспекцией ФНС по Октябрьскому району гор. Ростова-на-Дону.
1.3.	Сведения об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления	Мелконян Илья Эдуардович — 100% уставного капитала
1.4.	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщика в течение трех предшествующих лет	В течение трех предшествующих лет Застройщик принимал участие в строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. На дату публикации проектной декларации Застройщик осуществляет строительство жилого дома по ул. 35-я Линия, 8-10 (многоквартирный жилой дом (количество этажей -11, площадь жилого здания — 4323,40 кв.м., общая площадь квартир — 3238,40 кв.м., количество квартир -80, общая площадь встроенных офисных помещений — 317,10 кв.м., площадь автостоянки — 774,30 кв.м., вместимость автостоянки — 29 машиномест, строительный объем — 20743, 70 куб.м.). Разрешение на строительство № RU61310000-8601-1 от 06.05.2015г. Срок ввода объекта в эксплуатацию — 4 квартал 2017г.

1.5.	Вид лицензируемой деятельности, номер лицензии, срок действия лицензии, орган, выдавший лицензию	Деятельность на основании лицензии не осуществляется.
1.6.	Сведения о финансовом результате текущего года, размер кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	<p>Финансовый результат на 26.11.2016г. составил:</p> <p>1. Дебиторская задолженность на 26.11.2016 г. составляет: 62 049,00 тыс. руб.</p> <p>2. Кредиторская задолженность на 26.11.2016 г. составляет: 33 209,00 тыс. руб.</p>

## *II. Информация о проекте строительства*

2.1.	Цель проекта строительства	<p>Строительство комплекса многоквартирных жилых домов по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, Змиевская балка, 1-й этап строительства, которое включает в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- строительство 232-х квартир жилого дома общей площадью квартир 9083,04 кв. м., этажность -10.</li> <li>- строительство инженерных сетей: водоснабжения, канализации, наружного освещения, электроснабжения, сетей телефонизации и радиофикации.</li> </ul>
2.2.	Этапы и сроки его реализации	<p>Начало строительства – 4 квартал 2016 г.</p> <p>Ввод объекта в эксплуатацию – 3 квартал 2018г.</p> <p>Строительство ведется в один этап.</p>
2.3.	Результаты государственной экспертизы проектной документации	<p><b>Положительное заключение экспертизы № в реестре 61-2-1-3-0035-16 от 12.09.2016г., выданное ООО «СевКавЭко» Департамент негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.</b></p>
2.4.	Разрешение на строительство	<p>Разрешение на строительство №61-310-895201-2016 от 25.11.2016, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону (срок действия - до 10.10.2019 г.)</p>
2.5.	Права застройщика на земельный участок, реквизиты право устанавливающего документа на земельный участок	<p>Земельный участок принадлежит ООО «<b>Донская жилищная строительная компания</b>» на праве аренды на основании Договор аренды на земельный участок от 01 июля 2016г. (зарегистрирован 07.12.2016 г. номер регистрации 61-01/045-6/001/051/2016-8019/1, 8019/2)</p>

2.6.	Кадастровый номер и площадь земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома	<p>Земельный участок площадью <b>65202,00 кв. м.</b></p> <p><b>Собственники земельного участка на основании Договора купли-продажи земельного участка от 01.06.2016г.:</b></p> <p>-Мелконян Елена Яновна (1/4 доля в праве общей долевой собственности), запись о государственной регистрации права: 61-61/001-61/001/037/2016-2285/4;</p> <p>-Манукян Гурген Тигранович (1/4 доля в праве общей долевой собственности), запись о государственной регистрации права: 61-61/001-61/001/037/2016-2285/3;</p> <p>-Осипов Владимир Карлович (1/2 доля в праве общей долевой собственности), запись о государственной регистрации права: 61-61/001-61/001/037/2016-2285/2.</p>
2.7.	Элементы благоустройства	<p>Проектом предусматривается строительство комплекса многоквартирных домов, включающий в себя пять двухсекционных 10 этажных жилых дома (поз.1, поз. 2, поз. 3, поз. 4, поз. 5), две трансформаторных подстанции (поз. 6, поз. 7), устройство площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, автостоянок, хозяйственных площадок и площадок для мусорных контейнеров.</p> <p>Въезд/выезд на территорию осуществляется с ул. Шаповалова. По всему периметру проектируемых зданий предусмотрены автодороги с двухсторонним движением с твердым покрытием для обеспечения проездов автотранспорта и пожарных машин шириной 5.00м. Для обеспечения безопасного движения людских потоков вдоль автодорог устраиваются тротуары с твердым покрытием.</p>
2.8.	Местоположение строящегося многоквартирного дома, описание в соответствии с проектной документацией	<p>Земельный участок с кадастровым номером 61:44:007 0905:1, отведенный под строительство комплекса многоквартирных жилых домов расположен по адресу: г. Ростов-на-Дону, Советский район, Змиевская балка и граничит: с севера – жилая застройка индивидуальными домами, запада – ул. Шаповалова, с юга и востока – незастроенные территории.</p> <p>Согласно заданию на проектирование, территория участка проектируется поэтапно и делится на 7 этапов строительства.</p> <p>Участок, отведенный под первый этап строительства, в настоящее время свободен от</p>



		застройки. В западной части территории проходят водопроводная сеть и сети связи.
2.9.	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><b>Многоквартирный жилой дом (1-й этап строительства)</b> представляет собой:</p> <p>10 этажей</p> <p>232 жилые квартиры (№№ 1-232) с 1-9 этаж:</p> <p>общая площадь квартир – 9083,04 кв. м.,</p> <p>1-комнатных квартир-студий – 88 шт.,</p> <p>1-комнатных квартир – 54 шт.,</p> <p>2-комнатных квартир – студий -36 шт.,</p> <p>2-комнатных квартир — 36 шт.,</p> <p>3-комнатных квартир – 18 шт.</p> <p>10этаж – технический этаж, входящий в состав общего имущества (крышная котельная)</p> <p>Технические характеристики:</p> <p>Электроснабжение – групповые сети квартир, осветительные сети квартир, аварийное освещение.</p> <p>Водоснабжение – городская сеть. Согласно ТУ подключение водоснабжения жилой застройки принято на границе участка по договору технологического присоединения. Приготовление горячей воды предусмотрено в блочно-модульной котельной «Therma RUS-900», установленной на крыше дома. Вода подаётся в котельную из хозяйственного водопровода после повысительной насосной установки, с напором в котельной установке 11,04 м. Система горячего водоснабжения принята с циркуляцией.</p> <p>Предусмотрена проектом система вентиляции.</p> <p>Источником теплоснабжения служит проектируемая автоматизированная блочно-модульная котельная ThermaRUS-900, тепловой производительностью 836 кВт, крышного исполнения.</p> <p>Пожарная сигнализация.</p> <p>Телефонизация, радиофикация, телевидение.</p>
2.10.	Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме	Нежилые помещения в многоквартирном доме, не входящие в состав общего имущества многоквартирного дома отсутствуют.
2.11.	Состав общего имущества в жилом доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства	В состав общего имущества жилого дома, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после приемки дома в эксплуатацию будут входить: лестничные марши, лестничные клетки, коридоры, крыша, подвал, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся внутри жилого дома, инженерные сети, земельный участок с элементами благоустройства и озеленения.



2.12.	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатации жилого дома	Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию жилого дома 3 квартал 2018 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 города Ростова-на-Дону
2.14.	Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков	<p>В случае возникновения финансовых и прочих рисков при проведении строительно-монтажных работ, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе: стихийных бедствий, военных действий любого характера, решений Правительственных органов, изменений ставок рефинансирования ЦБРФ, а так же решений и нормативных актов, принятых законодательными органами управления на территории РФ и препятствующих выполнению участником долевого строительства и застройщиком своих обязательств по договору участия в долевом строительстве, исполнение обязательств Застройщика по договорам долевого участия в строительстве отодвигается соразмерно времени действия этих обстоятельств. Макроэкономическая ситуация. К возможным финансовым рискам также относятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- издание нормативно-правового акта, а также действия либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства объекта;</li> <li>- мятеж, бунт, беспорядки, военные действия и иные общественные события;</li> <li>- пожары, наводнения, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства;</li> </ul> <p>Любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Застройщика.</p> <p>Меры по добровольному страхованию финансовых и прочих рисков Застройщиком не предусматриваются.</p>
2.15.	Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома	Ориентировочно составляет 363 321 600,00 рублей.