



Российская Федерация
Ассоциация строительных организаций «КОМСТРОЙ»
Общество с ограниченной ответственностью
«Комстрой 4»

г. Ростов-на-Дону, ул. Извилистая, д.11, офис 74, тел./факс 223-92-60,
ОГРН 1106194002012, ИНН 6168031962, КПП616801001

Проектная декларация

строительство 26-ти этажного, 2-х секционного жилого дома, расположенного по адресу:
г. Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, ул. Магнитогорская, д.1/1 — 1 этап строительства

город Ростов-на-Дону

12 марта 2015 года

Информация о застройщике	
1. Фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Комстрой 4» (ООО «Комстрой 4»).
2. Место нахождения	344000, г. Ростов-на-Дону, ул. Извилистая, д.11, офис, 74.
3. Режим работы	Понедельник – пятница - с 9.00 до 18.00 Обед с 12.00 до 13.00. Суббота и воскресенье – выходные дни.
4. Информация о государственной регистрации	ООО «Комстрой 4» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №24 по Ростовской области за ОГРН 1106194002012, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица, бланк серии 61 № 006415563. Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации от 15 апреля 2010 г., бланк серия 61 №006694209, ИНН 6168031962/КПП 616801001
5. Информация об учредителях (участниках)	Майдибор Татьяна Николаевна – 50%. Майдибор Олеся Николаевна — 50%.
6. Информация о проектах строительства объектов недвижимости, в которых застройщик принимал участие в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации.	Застройщик построил: 1. Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Извилистая д.17/1. Планируемый срок ввода - 30 декабря 2012 г. Фактический срок ввода -28 сентября 2012 г. Разрешение на ввод в эксплуатацию №RU61310000-7655, выданный 28 сентября 2012 года Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону. 2. Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Извилистая д.21. Планируемый срок ввода - 30 марта 2013 г. Фактический срок ввода -29 декабря 2012 г. Разрешение на ввод в эксплуатацию №RU61310000-7747, выданный 29 декабря 2012 года Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону. 3. Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Извилистая д.17. Планируемый срок ввода в эксплуатацию - 30 декабря 2013 года. Фактический срок ввода -23 января 2014 г. Разрешение на ввод в эксплуатацию №RU61310000-7854,

	<p>выданный 23 января 2014 года Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону.</p> <p>4. Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Извилистая, д.13/2. Планируемый срок сдачи дома в эксплуатацию 30 декабря 2013 года. Фактический срок ввода -27 декабря 2013 г. Разрешение на ввод в эксплуатацию №RU61310000-7879, выданный 27 декабря 2013 года Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону.</p> <p>5. Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Заводская, д.1/38. Планируемый срок сдачи дома в эксплуатацию 30 декабря 2013 года. Фактический срок ввода -23 января 2014 г. Разрешение на ввод в эксплуатацию №RU61310000-7955, выданный 23 января 2014 года Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону.</p> <p>Застройщик ведет строительство</p> <p>1. Многоквартирный жилой дом с многоуровневой автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, Советский район, ул. Извилистая, д.7/2 Планируемый срок сдачи дома в эксплуатацию 30 марта 2015 года. Разрешение на строительство № RU61310000-8349-1, выдано 19 июня 2014 года Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону.</p>
<p>7. Информация о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом.</p>	<p>Деятельность нелицензируемая.</p>
<p>8. Информация о финансовом результате текущего года, размере кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации</p>	<p>Финансовый результат текущего года: прибыль — 2 559 342 руб Размер кредиторской задолженности на 12.03.2015 г. – 0 руб. Размер дебиторской задолженности на 05.03.2015 г. - 129 172 560 руб.</p> <p>Застройщик обязан предоставить для ознакомления любому обратившемуся лицу:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Учредительные документы застройщика; 2. Свидетельство о государственной регистрации застройщика; 3. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе; 4. Утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские балансы, счета(распределение прибыли и убытков за три последних года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности и за фактический период предпринимательской деятельности при осуществлении застройщиком такой деятельности менее трех лет (за исключением регистров бухгалтерского учета); 5. Аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.

Информация о проекте строительства	
9. Цель проекта строительства	Строительство 26-ти этажного, 2-х секционного жилого дома, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, ул. Магнитогорская, д.1/1 — 1 этап строительства
10. Сроки реализации проекта строительства	Строительство ведется в один этап. Сдача объекта в эксплуатацию планируется 30 марта 2016 года.
11. Результаты проведения экспертизы проектной документации	Положительное заключение негосударственной экспертизы №4-1-1-0008-15 от 19 февраля 2015 года, выданный Обществом с ограниченной ответственностью «Единый центр строительства» (ООО «Единый центр строительства», Свидетельство об аккредитации №РОСС RU.0001.610031) по оценке соответствия проектной документации техническим регламентам, результатам инженерных изысканий и заданию на проектирование Объекта капитального строительства: «26-этажный, 2-х секционный жилой дом застройки по ул. Магнитогорская 1/1 в г. Ростове-на-Дону.
12. Информация о разрешении на строительство	Разрешение на строительство № RU61310000-8538-1, выдано 27 февраля 2015 года Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону. Срок действия настоящего разрешения до 12 февраля 2018 года.
13. Информация о правах застройщика на земельный участок, о собственнике земельного участка, о границах и площади земельного участка, об элементах благоустройства	
13.1. Права застройщика на земельный участок.	Земельный участок принадлежит застройщику на праве собственности, что подтверждается следующими документами: Свидетельство о государственной регистрации права от 30.09.2013 г. 61-АЗ 767787;
13.2. Собственник земельного участка	Земельный участок находится в собственности Общества с ограниченной ответственностью «Комстрой 4». Свидетельство о государственной регистрации права от 30.09.2013 г. 61-АЗ 767787. Кадастровый номер участка 61:44:0061291:14
13.3. Площадь земельного участка	7 000 кв.м.
13.4. Границы земельного участка	Земельный участок с кадастровым номером 61:44:0061291:14, отведенный под строительство 26-ти этажного, 2-х секционного жилого дома, расположен по адресу: Ростовская область г. Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, ул. Магнитогорская, д. 1/1. Участок граничит: - с юго-восточной стороны — с территорией индивидуальной малоэтажной застройки; - с северо-западной стороны с земельными участками различных собственников.
13.5. Элементы благоустройства	Благоустройство территории выполнено в асфальте. Озеленение площадки выполняется декоративными газонами, цветниками, располагаемыми вдоль тротуара. Производится посадка деревьев и кустарников. Дополнительными декоративными элементами служат малые архитектурные формы. В рамках благоустройства территории запроектированы площадка для игр детей младшего возраста, площадка для отдыха взрослого населения, площадка хозяйственного назначения, гостевая открытая парковка.
14. Местоположение строящегося многоквартирного дома и их описание в соответствии с проектной документацией	26-ти этажный, 2-х секционный жилой дом расположен по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, ул. Магнитогорская, 1/1. Конструктивные решения. Многоквартирный жилой дом 2 секционный 27 жилой дом с встроенными помещениями общественного назначения (на 1 этаже), и с крышной блочно-модульной котельной. Жилое здание имеет конфигурацию вытянутого в плане

прямоугольника, с пристроенными вдоль юго-восточного фасада и по торцам здания четырьмя лестничными клетками, предназначенными для входов-выходов из подвала на уровень земли. Жилые секции разделены между собой деформационным швом. Жилая часть размещена в здании со второго по двадцать пятый этажи. Первый и подвальный этажи жилых секций занимают встроенные нежилые помещения общественного назначения. Вход в жилую часть дома с северо-запада со стороны дворовой территории. Входы в нежилые помещения общественного назначения изолированы от входов в жилую часть и предусмотрены как с продольной юго-восточной стороны, так и с северо-восточного и юго-западного торцов здания.

Конструктивная схема жилого дома каркасно-монолитная, колонно-стеновая. Прочность, устойчивость и необходимый уровень эксплуатационных качеств обеспечивается совокупностью взаимосвязанных несущих конструктивных элементов. Перекрытия здания монолитные железобетонные толщиной 220 мм.

Фундамент жилого дома – свайный фундамент с монолитным железобетонным ростверком в виде железобетонной плиты толщиной 1500 мм.

Стены подвального этажа монолитные железобетонные толщиной 300 мм с утеплителем толщиной 90 мм и защитным слоем кирпичной кладки.

Наружные стены – двухслойные, из стеновых газобетонных блоков толщиной 300 мм с внутренней стороны и кирпичной кладки толщиной 120 мм, белого, желтого и коричневого цветов — с наружной стороны. Все узлы стен разработаны с учетом максимального исключения мостиков холода и требований пожарной стойкости конструкций.

Запроектированы пожарные подъезды.

Высота жилых этажей в осях – 3,0 м.

Каждая секция здания оборудовано двумя лифтами грузоподъемностью 1000 кг и двумя лифтами грузоподъемностью 400 кг.

На придомовой территории - площадка для мусорных контейнеров.

Водоснабжение жилого дома предусматривается от внутриплощадочной сети водопровода. Источником водоснабжения является городской водопровод, к которому производится подключение со стороны ул. Магнитогорская.

Отвод хозяйственно-бытовых сточных вод осуществляется в городскую канализацию.

Отвод дождевых и талых вод с кровли здания предусмотрен внутренними водостоками с открытым выпуском в водонепроницаемые лотки.

Теплоснабжение здания предусмотрено от собственной автоматизированной крышной котельной.

Горячее водоснабжение предусмотрено от собственной автоматизированной крышной котельной.

Вентиляция жилых и офисных помещений приточно-вытяжная, с естественным побуждением.

Для обеспечения безопасной эвакуации людей в начальной стадии пожара предусматривается устройство систем приточной и вытяжной противодымной вентиляции.

	Электроснабжение — предусматривается от вновь создаваемой трансформаторной подстанции РП-ТП-10/0,4 кВ с двумя трансформаторами мощностью по 1600 кВА каждый.	
О количестве в составе строящегося (создаваемого) многоквартирного дома самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме) передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией;	Площадь земельного участка в границах проектирования, кв.м.	7000
	Площадь застройки, м ²	1642,7
	Строительный объем многоэтажного жилого дома, м ³	103917,32
	Строительный объем индивидуальной крышной котельной, м ³	229,35
	Количество этажей (включая подвальный и технические этажи)	27
	Площадь здания, м ²	31022,76
	Общая площадь квартир, м ²	19523,34
	Количество квартир всего	432
	В том числе: 1-комнатные	288
	2-комнатные	144
	Общая площадь нежилых помещений общественного назначения, кв.м.	1962,55
Количество нежилых помещений	10	
16. О функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	Нежилые помещения в многоквартирном доме, не входящие в состав общего имущества по своему функциональному назначению являются офисными.	
17. Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства	<ul style="list-style-type: none"> - вестибюли; - лестничные марши; - лестничные площадки; - лифты; - машинные отделения лифта; - лифтовые шахты; - коридоры; - электрощитовые; -технический этаж с помещениями для оборудования, обеспечивающего техническое обслуживание многоквартирного дома; - вентканалы; - крыша; - помещение водомерных узлов и насосов; - помещение тепловых узлов; - этажные электрические счетчики; - элементы благоустройства. 	
18. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся многоквартирных домов	30 марта 2016 года. Орган выдачи: Департамент Архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону.	
19. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке многоквартирных домов	- «Департамент архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону»;	

<p>20. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком указанных рисков</p>	<p>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, а также неблагоприятных погодных условий исполнение обязательств по договору отодвигается соразмерно времени действия этих обстоятельств. Мер по добровольному страхованию таких рисков не принимается.</p> <p>Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве застрахована в Обществе с ограниченной ответственностью «Балт-страхование»</p>
<p>21. Информация о планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирных домов</p>	<p>Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного двухсекционного жилого дома с подземной автостоянкой 773 492 000 рублей.</p>
<p>22. Перечень организаций (подрядчиков), осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы</p>	<p>ООО «ПМК – 1» - Генеральный подрядчик. Адрес: 344000, г. Ростов-на-Дону, ул. Тренева, д. 32, Директор –Тарасенко Александр Юрьевич. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданное 16 августа 2012 г. Саморегулируемой организацией Некоммерческое партнерство "Объединение строительных организаций среднего и малого бизнеса", №СО-1-12-1001. Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия.</p>
<p>23. Информация о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору долевого участия</p>	<p>Согласно п.1 ст.13 ФЗ от 30.12.2004г.№ 214 и в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.</p>
<p>24. Информация об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирных домов, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров долевого участия</p>	<p>Не заключались</p>

Директор ООО «Комстрой 4»



Handwritten signature in blue ink.

Казак Ю.А.

Пронумеровано и
скреплено
Инструктор

Директор
ООО «Комстрой 4»

Казак Ю.

