

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор ООО «КомфортСтрой»

_____ А.Е. Смахунов

25 августа 2015 г.

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

Объект: «Микрорайон «Прибрежный» Многоквартирный 4-этажный пяти секционный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения позиция 2» расположенный на земельном участке по адресу: Ростовская область, г. Батайск, в северо-западной части города Батайска

I. Информация о застройщике	
1.1 Фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КомфортСтрой» (ООО «КомфортСтрой»)
1.2 Место нахождения (юридический адрес)	344091, Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.Малиновского, № 3д, офис 531
1.3 Режим работы, контактная информация	Понедельник-пятница с 9:00 до 18:00, перерыв с 13:00 до 14:00, выходные — суббота, воскресенье. Тел.: 8(863) 232-42-72 Факс: 8(863) 232-42-73
2. Сведения о государственной регистрации	Общество с ограниченной ответственностью «КомфортСтрой» зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Октябрьскому району г. Ростова-на-Дону 15 июня 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1076165008259 (Свидетельство о государственной регистрации серия 61 № 005408952). Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №24 по Ростовской области 11 декабря 2014 года (серия 61 № 007786307), ИНН/КПП 6165140723/616801001
3. Сведения об учредителях	Единственным участником Общества является физическое лицо — Смахунов Андрей Евгеньевич - 100 % доли в уставном капитале.
4. Проекты строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости	В течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, Общество с ограниченной ответственностью «КомфортСтрой» принимало участие в проекте строительства: «Двухсекционный 17-этажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения в г.Батайск, микрорайон «Восточный», ул.Воровского, 69». Начало строительства – 18 мая 2012 года, окончание строительства – 31 декабря 2013 года в соответствии с проектной документацией. Фактический срок ввода в эксплуатацию 30.09.2013г. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU-61302000-42 от 30 сентября 2013 г.
5. Информация о виде лицензируемой	Деятельность, подлежащая лицензированию в соответствии с требованиями законодательства РФ, не осуществляется.

деятельности	
6. Финансовый результат:	
6.1 Прибыль/Убыток (по состоянию на 26.08.2015г.)	Прибыль 34 095 000 рублей
6.2 Кредиторская задолженность (по состоянию на 26.08.2015г.)	194 861 000 рублей
6.3 Дебиторская задолженность (по состоянию на 26.08.2015г.)	152 682 000 рублей

II. Информация о проекте строительства

1.1 Цель проекта строительства	<p>Строительство объекта «Микрорайон «Прибрежный» Многоквартирный 4-этажный пяти секционный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения позиция 2» (секции 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5). Площадь земельного участка 11097 м². (количество этажей — 4, площадь здания — 8568.16 м², квартир — 101, общая площадь квартир — 5026.23 м², общая площадь встроенных помещений — 246.43 м², строительный объем — 27921.36 куб. м.), расположенного на земельном участке по адресу: Ростовская область, г. Батайск, в северо-западной части города Батайска.</p>
1.2 Об этапах и сроках реализации проекта строительства	<p>Начало строительства – 25 августа 2015 года Окончание строительства – IV квартал 2016 года.</p>
1.3 О результате государственной экспертизы проектной документации	<p>Положительное заключение негосударственной экспертизы № 4-1-1-0045-15 от 08 августа 2015 года, выдано ООО «ЭкспертПроект»</p>
2 Разрешение на строительство	<p>Разрешение на строительство № 61-302-123-2015 от 25 августа 2015 года, выдано Управлением по архитектуре и градостроительству города Батайска. Срок действия разрешения до 01 апреля 2017 г.</p>
3.1 Права застройщика на земельный участок	<p>ООО «КомфортСтрой» обладает правом аренды земельного участка имеющего адресный ориентир: Ростовская область, г. Батайск, в северо-западной части города Батайска, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства микрорайона «Прибрежный», в границах, указанных в кадастровом паспорте. Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка № 5516 от 25.12.2013 года, заключен между Комитетом по управлению имуществом города Батайска и ООО</p>

	<p>«КомфортСтрой» сроком до 09 декабря 2024 года, зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 29 января 2014г. номер регистрации 61-61-05/015/2014-К.</p> <p>Договор аренды заключен на основании Протокола (о результатах аукциона) № 29 от 09 декабря 2013г.</p>
3.2 Собственник земельного участка	Муниципальное образование город Батайска.
3.3 Границы и площадь земельного участка	Границы земельного участка установлены согласно кадастровому паспорту № 61/001/15-597863 от 23 июня 2015г. Кадастровый номер земельного участка: 61:46:0010602:123. Площадь земельного участка – 11097 кв.м.
3.4 Элементы благоустройства	Предусмотрена посадка деревьев и кустарников, посев газонов; устройство площадок различного назначения: для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста; для отдыха взрослого населения; для занятий физкультурой и для хозяйственных целей. Площадки оснащены соответствующим стационарным и переносным оборудованием и малыми архитектурными формами.
4.1 Местоположение объекта недвижимости	Ростовская область, г. Батайск, в северо-западной части города Батайска, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка.
4.2 Подробное описание объекта недвижимости	<p>Конструктивная схема здания — монолитный железобетонный каркас.</p> <p>Фундамент здания — монолитная железобетонная плита на свайном основании..</p> <p>Плиты перекрытий и покрытий — монолитные железобетонные, толщиной 200 мм.</p> <p>Лестничные узлы — монолитный железобетонный, с толщиной стен 200 мм.</p> <p>Основные лестничные клетки — из сборных железобетонных маршей с опорой на монолитные железобетонные стены и площадки.</p> <p>Наружные стены - самонесущие, с поэтажным отпираем на перекрытия. Кладка стен облегченная двухслойная: наружный слой из кирпича, внутренний слой — наливной пенобетон в несъемной опалубке.</p> <p>Кровля - плоская, совмещенная, неветилируемая, из наплавленных рулонных материалов с внутренним водоотводом.</p> <p>Подземные этажи секций отведены под размещение хозяйственных внеквартирных кладовых и помещений инженерного назначения: электрощитовых, а также прокладки инженерных коммуникаций.</p> <p>Вентиляция квартир – приточно-вытяжная с естественным побуждением.</p>
5 Описание самостоятельных частей в	Заключение договоров долевого участия возможно в отношении самостоятельных 167 частей, из них:

<p>составе объекта недвижимости (количество, описание технических характеристик)</p>	<p><u>Помещения общественного назначения - 2:</u> На первом этаже секций 2.1 и 2.2 встроенные помещения общественного назначения с изолированными от жилой части входами, общей площадью – 246.43 м².</p> <p><u>Жилые помещения (квартиры) — 101:</u> В составе объекта недвижимости - одно-, двух-, трехкомнатные квартиры площадью от 37 кв.м. до 67 кв.м. в следующем количестве: Поз.2: -однокомнатные — 41; -двухкомнатные — 54; -трехкомнатные –6; Все квартиры изолированные, комфортные, с необходимым набором помещений. Жилые помещения и кухни обеспечены естественным освещением. Внутриквартирные перегородки — гипсокартонные с звукоизолирующим слоем. Межквартирные перегородки выполнены из керамзитобетонных блоков. Квартиры продаются с отделкой: - Отделка квартир предусмотрена в следующем виде: • Металлопластиковые окна; • Металлопластиковые или полипропиленовые трубы отопления; • Полипропиленовые или металлопластиковые трубы горячего и холодного водоснабжения; • Стальные радиаторы; • Установлены водяные и электрические счетчики; • Медная электрическая разводка, евро-розетки и выключатели; • Выводы электропитания под кондиционеры; • Полы: жилые комнаты — ламинат; кухня — линолеум, санузел – керамическая плитка; • Стены: жилые комнаты — обои или обои под покраску, санузел – керамическая плитка; • В санузлах установлена сантехника; • Пластиковые плинтусы с кабель-каналом; • Межкомнатные двери • Стальная входная дверь;</p> <p><u>Внеквартирные хозяйственные кладовые – 64:</u> Поз.2: Секция 2.1 – 13, Секция 2.2 – 13, Секция 2.3 – 15, Секция 2.4 – 12, Секция 2.5 – 11.</p>
<p>6 О функциональном назначении нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества</p>	<p>Встроенные помещения общественного назначения - нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества, предназначены для размещения объектов соответствующего назначения. Внеквартирные хозяйственные кладовые – помещения предназначенные для хранения жильцами вне квартиры вещей, оборудования, овощей и т.п., исключая взрывоопасные вещества и</p>

	материалы, располагаемые в подвальном этаже жилого здания.
7 О составе общего имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности после получения разрешения на ввод в эксплуатацию	<p>Помещения инженерного назначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - электрощитовая (секции 2.3), <p>Помещения входной группы жилой части:</p> <ul style="list-style-type: none"> - посекционные тамбуры, - кладовая уборочного инвентаря; - посекционные вестибюли; - посекционные лестницы; - посекционные межквартирные коридоры. <p>Ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, крыша, оборудование лифтов, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме и предназначенное для эксплуатации данного дома. Инженерные коммуникации.</p>
8.1 О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта	IV квартал 2016 г.
8.2 Об органе, уполномоченном на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию	Администрация города Батайска
9.1 Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства, меры по добровольному страхованию рисков	<p>Финансовый риск при строительстве сведен к минимуму.</p> <p>В случае возникновения прочих рисков при проведении строительных работ, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе: стихийных бедствий, военных действий любого характера, блокады исполнение обязательств по договору отодвигается соразмерно времени действия этих обстоятельств.</p> <p>Добровольное страхование от возможных рисков непреодолимой силы не производилось.</p>
9.2 О планируемой стоимости строительства	Планируемая стоимость строительства 168 725 тысяч рублей.

<p>10 О перечне организаций, осуществляющих основные строительные монтажные работы.</p>	<p>ООО «Жилстрой» ИНН 6165078698, КПП 616801001, ОГРН 1026103728870 (Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Орган выдачи: Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих строительство Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение строителей Южного и Северо-Кавказского округов». Дата выдачи: 10 июня 2015г. № 1175.07-2010-6165078698-С-031);</p> <p>ООО «ФорвардСтрой» ИНН 6141028232, КПП 616301001, ОГРН 1076141000671 (Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Орган выдачи: Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих строительство Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение строителей Южного и Северо-Кавказского округов». Дата выдачи: 10 июля 2015г. № 1773.05-2011-6141028232-С-031);</p> <p>ООО «Гарант» ИНН 6141029300, КПП 616301001, ОГРН 1076141001991;</p> <p>ООО «ТехмонтажСтрой» ИНН 6162045253, КПП 616301001, ОГРН 1056162043244.</p>
<p>11 О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору</p>	<p>В соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 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 застройщика по договорам с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в Управлении Федеральной регистрационной службы по Ростовской области у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок принадлежащий застройщику на праве собственности или праве аренды на указанный земельный участок и строящиеся на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости. 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. Способом исполнения обязательства застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору является страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по</p>

	передаче жилого помещения по договору со страховой организацией.
12 Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства объекта недвижимости	Иные договоры и сделки по привлечению денежных средств для строительства объекта не привлекались.

Документы доступны для ознакомления по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Лермонтовская, 89
Понедельник-пятница с 9:00 до 18:00, перерыв с 13:00 до 14:00, выходные — суббота,

в
о
с
к
р
е
с
е
н
ь
е
.

Т
е
л
е
ф
о
н

о
т
д
е
л
а

п
р
о
д
а
ж

-

2
0
0
4
0