



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 Многоквартирного жилого дома с многоуровневой автостоянкой,  
расположенного по адресу:

г. Ростов-на-Дону, Советский район, ул. Извилистая, д.7/2 (п.14) (КН 61:44:0072901:1837)

город Ростов-на-Дону

03 июля 2014 года

<b>Информация о застройщике</b>	
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.

	<p>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, 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>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 — 2 091 200 руб</p> <p>Размер кредиторской задолженности на 03.07.2014 г. – 7 496 900 руб.</p> <p>Размер дебиторской задолженности на 03.07.2014 г. - 22 080 100 руб.</p> <p>Застройщик обязан предоставить для ознакомления любому обратившемуся лицу:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Учредительные документы застройщика;</li> <li>2. Свидетельство о государственной регистрации застройщика;</li> <li>3. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;</li> <li>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);</li> <li>5. Аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.</li> </ol>
<b>Информация о проекте строительства</b>	
<p>9. Цель проекта строительства</p>	<p>Строительство многоквартирного жилого дома с многоуровневой</p>

	автостоянкой, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, Советский район, ул. Извилистая, д.7/2 (КН 61:44:0072901:1837)..
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 Департамента негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий (ООО «СевКавЭко») №2-1-1-0003-14 от 14.12.2012 г. по рабочему проекту строительства Многоквартирного жилого дома м многоуровневой автостоянкой, расположенной по адресу: г. Ростов-на-Дону, СНТ «Дон» (КН 61:44:0072901:1837).
12. Информация о разрешении на строительство	Разрешение на строительство № RU61310000-8349-1, выдано 19 июня 2014 года Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону. Срок действия настоящего разрешения до 19 июля 2016 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 аренды, что подтверждается следующими документами: Договор №12/1 аренды земельного участка от 17.07.2013 г. ) Зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 05.08.2013г., номер регистрации 61-61-01/324/2013-902;
13.2. Собственник земельного участка	Земельный участок находится в собственности Майдибор Екатерины Вячеславовны. Свидетельство о государственной регистрации права 61 АЗ №517475 от 26.04.2013г. Кадастровый номер участка 61:44:0072901:1837
13.3. Площадь земельного участка	0,5610 га.
13.4. Границы земельного участка	Земельный участок с кадастровым номером 61:44:0072901:1837, отведенный под строительство многоквартирного жилого дома с многоуровневой автостоянкой, расположен по адресу: Ростовская область г. Ростов-на-Дону, Советский район, ул. Извилистая, д. 7/2 (КН 61:44:0072901:1837). Участок граничит: -с севера — участком территории Православного Храма Святой Великомученицы Екатерины; - с юга - с существующим ручьем по балке Кульбакина, заключенным в ж.б. коллектор и засыпанным грунтом; - с востока – пер. Глинистый и далее с участками СНТ «Дон», с запада – с пер. Песочный, далее территорией существующего многоквартирного жилого дома расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, Советский район, ул. Извилистая, д.11/1.
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	Многоквартирный жилой дом с многоуровневой автостоянкой расположен по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, ул. Извилистая, д.7/2, в границах ул. 2-я Краснодарская – пер. Пржевальского – ул. Заводская. Въезд в комплекс со стороны улицы Заводская и улицы

Извилистая.

Конструктивные решения.

Многokвартирный жилой дом 2 секционный 27 - 28 этажный жилой дом с встроенными помещениями общественного назначения (на 1 этаже), и 2-х уровневой автостоянкой, частично подземной. Конструктивной схемой здания жилого дома является монолитный железобетонный каркас. Прочность, устойчивость и пространственная жесткость здания обеспечивается системой колонн, диафрагм жесткости, в горизонтальной плоскости — плит перекрытий.

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

Фундамент пристроенной части — монолитная железобетонная плита толщиной 500 мм.

Стены этажей автостоянки — монолитные железобетонные толщиной 250 мм.

Наружные стены – двухслойные, из стеновых газобетонных блоков толщиной 300 мм с внутренней стороны и кирпичной кладки толщиной 120 мм, белого цвета — 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 – 2,8 м.

Каждая секция здания оборудовано двумя лифтами грузоподъемностью 630 кг и одним лифтом грузоподъемностью 400 кг.

На придомовой территории - площадка для мусорных контейнеров.

Водоснабжение жилого дома предусматривается от водопроводной линии диаметром 225 мм, пролегающей севернее объекта. Источником водоснабжения является городской водопровод.

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 существующей разводящей теплотрассы диаметром 200 мм. В подвале здания предусмотрены помещения тепловых пунктов отдельно для жилой части здания и для офисной части здания.

Горячее водоснабжение предусмотрено по закрытой схеме с установкой регулятора температуры.

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

Для защиты помещения от задымления при возникновении пожара предусматривается устройство систем вытяжной и приточной противодымной вентиляции.

Электроснабжение — предусматривается от вновь создаваемой

	<p>комплектной 2-х трансформаторной подстанции наружной установки киоскового типа с силовыми трансформаторами мощностью по 1600 кВА каждый.</p> <p>В подвальном этаже расположена группа офисных помещений, обеспеченная шестью самостоятельными входами-выходами, организованная от внутриквартального проезда.</p>	
<p>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;</p>	Площадь земельного участка в границах проектирования, кв.м.	5610
	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	3083
	Строительный объем многоэтажного жилого дома, м <sup>3</sup>	96158,12
	Количество этажей (включая этажи автостоянки и техэтажа)	28/27
	Площадь жилого здания, кв.м	21757,6
	Общая площадь квартир, кв.м	15180,3
	Количество квартир всего	376
	В том числе: 1-комнатные	329
	2-комнатные	47
	Общая площадь нежилых помещений общественного назначения, кв.м.	982,4
	Площадь автостоянки, кв.м.,	5927,6
	Количество уровней автостоянки	2
Количество машино-мест автостоянки	157	
16. О функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	<p>Нежилые помещения в многоквартирном доме, не входящие в состав общего имущества по своему функциональному назначению являются офисными.</p>	
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"> <li>- вестибюли;</li> <li>- лестничные марши;</li> <li>- лестничные площадки;</li> <li>- лифты;</li> <li>- машинные отделения лифта;</li> <li>- лифтовые шахты;</li> <li>- коридоры;</li> <li>- электрощитовые;</li> <li>-технический этаж с помещениями для оборудования, обеспечивающего техническое обслуживание многоквартирного дома;</li> <li>- вентканалы;</li> <li>- крыша;</li> <li>- помещение водомерных узлов и насосов;</li> <li>- помещение тепловых узлов;</li> <li>- этажные электрические счетчики;</li> <li>- элементы благоустройства.</li> </ul>	
18. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся многоквартирных домов	<p>30 марта 2016 года.</p> <p>Орган выдачи: Департамент Архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону.</p>	
19. Перечень органов государственной власти, органов	<p>- «Департамент архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону;</p>	

местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке многоквартирных домов	
20. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком указанных рисков	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.
21. Информация о планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирных домов	Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного двухсекционного жилого дома с подземной автостоянкой 561 671 тыс. рублей.
22. Перечень организаций (подрядчиков), осуществляющих основные строительные и монтажные и другие работы	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.
23. Информация о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору долевого участия	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.
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	Не заключались

Директор ООО «Комстрой 4»



*Handwritten signature in blue ink.*

Казак Ю.А.

Пронумеровано и  
сверлено  
6/11/2016 г. листов

Директор  
ООО «Комстрой 4»

*[Handwritten signature]*  
Казак Ю.А.

