



19.09.2016г.

г.Ростов-на-Дону

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

по объекту «Строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Селиванова, 68».

### 1. Информация о застройщике

**1.1.** Наименование о Застройщике – Общество с ограниченной ответственностью фирма «Руслан».

**1.2.** Место нахождения: 344029, г.Ростов-на-Дону, пр.Сельмаш, 20/51

Почтовый адрес: 344029, г.Ростов-на-Дону, пр.Сельмаш, 20/51

**1.3.** Режим работы Застройщика: будние дни: с 8.00 часов до 17.00 часов,  
перерыв с 13.00 часов до 14.00 часов  
выходные дни: суббота, воскресенье

### 1.4. Информация о государственной регистрации застройщика:

Общество с ограниченной ответственностью фирма «Руслан» зарегистрировано 23.01.1997г., Администрацией г.Ростова-на-Дону №1376.

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002г. от 16.07.2002 года, Инспекция МНС России по Первомайскому району г.Ростова-на-Дону, серия 61 №000838004.

Основной государственный регистрационный номер 102614023296.

ИНН 6166013439 (свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица, образованного в соответствии с законодательством РФ по месту нахождения на территории Российской Федерации от 26.07.2002 г. серия 61 № 000829993, выдано Инспекцией МНС РФ по Первомайскому району г.Ростова-на-Дону).

**1.5. Информация об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления застройщика:**

Единственный участник ООО фирма «Руслан» - Батажев Руслан Адамович – 100% голосов.

**1.6. Информация о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:**

Застройщик в течении трех лет, до опубликования настоящей проектной декларации не принимал участие в проектах строительства многоквартирных домов.

**1.7. Информация о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию:**

Деятельность ООО фирма «Руслан» по строительству лицензированию не подлежит.

Свидетельство о допуске к определенному виду работ или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №0013.9-2015-6166013439-С-111

от 11 июня 2015г., выдано Саморегулируемой организацией Союз «Строители Ростовской области».

## **1.8. Информация о финансовом результате текущего года, размере кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:**

Финансовый результат – 304 тыс. руб.

Размер кредиторской задолженности – 16 586 тыс. руб.

Размер дебиторской задолженности – 24 218 тыс. руб.

## **2. Информация о проекте строительства**

### **2.1. Цель проекта строительства:**

Строительство объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по ул. Селиванова, 68 в г. Ростове-на-Дону».

### **2.2. Этапы и сроки строительства:**

Строительство ведется в один этап. Срок строительства:

- начало III квартал 2015г.,

- окончание – II квартал 2019г.

Срок передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства – в течении 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

### **2.3. Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации:**

Положительное заключение негосударственной экспертизы №4-1-1-0099-15 от 24 июля 2015г., выдано ООО «Единый центр строительства».

### **2.4. Информация о разрешении на строительство:**

Разрешение на строительство №61-310-866601-2015 от 25 августа 2015г., выдано Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону. Срок действия разрешения до 10 июня 2019г.

### **2.5. Права застройщика на земельный участок:**

Земельный участок по адресу: г.Ростов-на-Дону. ул.Селиванова, 68 принадлежит ООО фирма «Руслан» на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 03.10.2014г. серия 61-АИ №228500, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

### **2.6. Площадь земельного участка, границы земельного участка, предусмотренные проектной декларацией:**

Площадь земельного участка 4208 кв.м., участок расположен по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, Первомайский район, ул.Селиванова, 68. Границы земельного участка предусмотрены в соответствии с кадастровым планом. Кадастровый номер земельного участка 61:44:0021021:1403.

### **2.7. Элементы благоустройства:**

Проектом предусматривается благоустройство и озеленение дворовой территории, обустройство площадки для игры детей, площадка для отдыха взрослого населения, вокруг жилого дома предусматривается устройство проезда с асфальтобетонным покрытием.

### **2.8. Местоположение и описание строящегося многоквартирного дома: и (или) иного объекта недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которого выдано разрешение на строительство:**

В соответствии с ПЗЗ г.Ростова-на-Дону, и регламентом Градостроительного плана территория

строительства находится в зоне жилой застройки второго типа Ж-2/6/04 подзона «Б». Многоквартирный жилой дом – 18-ти этажный со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой двухсекционный, расположен на участке с ориентацией с юго-запада на северо-восток. С восточной стороны к жилому дому примыкает блочно-модульная автоматическая котельная заводского изготовления. Территория планировки расположена в восточной части г.Ростова-на-Дону, в Первомайском административном районе, в центральной части жилого района Сельмаш, на территории сложившейся жилой застройки и ограничена:

- с северо-запада – ул.1-й Конной Армии;
- с северо-востока – ул.Поляничко;
- с юго-Запада – ул.Селиванова.

В шаговой доступности от жилого дома находятся остановки городского транспорта, в близости от жилого дома расположены магазины, аптеки, филиалы банков, детские садики, школы.

Проектируемое здание 18-этажный, 2-секционный каркасно-монолитный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой, верхним техническим этажом и пристроенной модульной котельной. Конструктивная схема здания-каркасно-монолитная с несущими наружными стенами. Колонны, плиты перекрытий, диафрагмы жесткости, лестничные марши и площадки – монолитные железобетонные.

На первом этаже предусмотрено размещение трех магазинов, предназначенных для торговли продовольственными и/или непродовольственными товарами. На втором этаже размещены офисные помещения.

С 3-го по 17-ый этаж располагаются жилые квартиры.

Общая площадь здания – **22 092,4 кв.м.**, в том числе надземной - **20 760,7 кв.м.**, подземной - **1 331,7 кв.м.**

Общая площадь жилой части, в том числе неотапливаемых помещений (балконов, лоджий) – **18 399,7 кв.м.**, площадь неотапливаемых помещений – **1 813,20 кв.м.**

Площадь квартир -**12 837,90 кв.м.**

Площадь застройки – 1 655 кв.м. Строительный объем – 71 415 кв.м.

Количество этажей – 19, в том числе подземный – 1.

Назначение помещений 1 и 2 и подземной автостоянки – общественное назначение:

- в подземном этаже – подземная автостоянка.
- назначение помещений на 1 этаже – помещения магазинов.
- назначение помещений на 2 этаже – помещения офисов.

Назначения помещений с 3 по 17 этажи – жилое (для размещения квартир).

Назначение помещений на 18 этаже – технический этаж.

## **2.9. Информация о количестве в составе жилого дома квартир, машиномест и нежилых помещений, передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:**

Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой:

Общая площадь жилой части, в том числе неотапливаемых помещений (балконов, лоджий) – **18 399,7 кв.м.**, площадь неотапливаемых помещений – **1 813,20 кв.м.**

Площадь квартир -**12 837,90 кв.м.**

Количество квартир – 210, в том числе:

- **1-комнатные – 135 шт.,**
- **2-комнатные - 30 шт.,**
- **3-комнатные – 45 шт.**

Общая площадь подземной автостоянки – **1 129,2 кв.м.**

Подвальный этаж отведен под размещение автостоянки - количество машиномест автостоянки – **34 шт.** и помещений инженерного и вспомогательного назначения: рампа въезда, электрощитовая, коридор, венткамера, тамбур-шлюз, пожарная насосная, хозяйственная питьевая насосная.

Общая площадь встроенно-пристроенных помещений магазинов на первом этаже– **967,10 кв.м.**, в том числе:

- магазин 1 – 512,80 кв.м.
- магазин 2 – 205,20 кв.м.
- магазин 3 – 249,10 кв.м.

Общая площадь встроенно-пристроенных помещений офисов на втором этаже – 1 241,40 кв.м.

### **2.10. Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, не входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома:**

Встроенно-пристроенные помещения магазинов, расположенные на первом этаже, общей площадью - 967,10 кв.м., в том числе:

- магазин 1 – 512,80 кв.м.
- магазин 2 – 205,20 кв.м.
- магазин 3 – 249,10 кв.м.

Встроенно-пристроенные помещения офисов, расположенные на втором этаже, общей площадью – 1 241,40 кв.м.

Входные группы лестничных клеток помещения магазинов на первом этаже.

Одноуровневая подземная автостоянка на 34 машиноместа, площадью - 1 129,2 кв.м.

Не входят в состав общего имущества жилого дома встроенно-пристроенные помещения магазина на первом этаже; встроенно-пристроенные помещения офисов на втором этаже; подземная автостоянка; помещения электрощитовых во встроенно-пристроенных помещениях магазина на первом этаже; помещения электрощитовых во встроенно-пристроенных помещениях офисов на втором этаже.

### **2.11. Информация о составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства:**

Пристроенная к жилому дому модульная котельная. Приточные и вытяжные венткамеры; системы приточной и вытяжной противодымной вентиляции; электрощитовые в подземной автостоянке; электрощитовые, обслуживающие помещения жилого дома (за исключением электрощитовых во встроенно-пристроенных помещениях магазина на 1 этаже и встроенно-пристроенных помещениях офисов на 2 этаже); внутренние инженерные коммуникации и оборудование; внутренние и наружные коммуникации, предназначенные для обслуживания всего здания; тамбуры; поэтажные коридоры; мусоропроводы; мусорокамеры; лестницы; лестничные площадки; лестничные клетки; лифты с машинными помещениями; лифтовые холлы; технические помещения; ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома; оборудование, обеспечивающее функционирование всего здания; кровля; помещения хоз. питьевой насосной; пожарная насосная; помещения теплового пункта; тамбур-шлюз; технический этаж; земельный участок с элементами благоустройства и озеленения.

### **2.12. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов в эксплуатацию:**

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – II квартал 2019г.

Возможен досрочный ввод дома в эксплуатацию.

Орган, уполномоченный на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону.

### **2.13. О возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиков рисков:**

В случае возникновения финансовых и прочих рисков при проведении строительных работ, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе: стихийных бедствий, военных действий, блокады, изменений ставок рефинансирования ЦБ РФ, изменений налогового

законодательства РФ, а также неблагоприятных погодных условий, пожар, наводнение, землетрясение, грунтовые воды, несчастные случаи и/или аварии, произошедшие при строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой, экономический кризис, в том числе резкое изменение курса валют, рост инфляции, резкое удорожание используемых материалов и ресурсов, производственные риски, решения государственных органов, исполнение обязательств отодвигается соразмерно времени действия этих обстоятельств.

Риски при производстве строительно-монтажных работ не застрахованы.

Меры по добровольному страхованию не применялись.

#### **2.14. Планируемая стоимость строительства многоквартирного жилого дома:**

Планируемая стоимость строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой - 499 400 000 рублей.

#### **2.15. Перечень организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков):**

ООО фирма «Руслан», 344029, г.Ростов-на-Дону, пр.Сельмаш, 20/51

ООО фирма «Пласт», 344003, г.Ростов-на-Дону, ул.Текучева, д.37.

#### **2.16. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:**

В соответствии со ст.13 ФЗ от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», 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 строительства считаются находящимися в залоге право собственности на земельный участок Застройщика и строящиеся на этом земельном участке объект недвижимости. С даты получения застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения застройщиком указанного разрешения.

Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договоров страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору (договор страхования) в пользу выгодоприобретателей – участников долевого строительства.

Страхование гражданской ответственности застройщика – ООО фирма «Руслан» за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном п.15.2. Федерального закона от 30.12.2004г. №ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» путем заключения с Обществом с ограниченной ответственностью Страхование общество «ВЕРНА» Генерального договора №280001/16/02481/9319019 от 22.07.2016г. страхования гражданской ответственности застройщика не неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

**2.17.Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договора:**  
Иные сделки и договоры не заключались.

Ознакомиться с проектной декларацией по объекту «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Селиванова, 68», и иными документами, можно по юридическому и фактическому местонахождению застройщика – ООО фирма «Руслан» по адресу: г.Ростов-на-Дону, пр.Сельмаш, 20/51, время: понедельник – пятница с 08.00 часов до 17.00 часов, перерыв с 13.00 часов до 14.00 часов.

Ознакомиться с проектной декларацией можно также в сети Интернет по адресу: <http://www.firma-ruslan.ru>

Дата опубликования проектной декларации: 19 сентября 2016г.

Место опубликования проектной декларации: <http://www.firma-ruslan.ru>

Директор ООО фирма «Руслан»

А.А.Дыкань

---

344029, г.Ростов-на-Дону, пр. Сельмаш 20/51  
тел факс (863) 227-90-27, e-mail: [fruslan@aanet.ru](mailto:fruslan@aanet.ru),  
site: <http://www.firma-ruslan.ru>



В настоящей проектной декларации,  
прошито, пронумеровано и скреплено  
печатью 6 листов

Директор ООО фирма «Руслан»

