

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

по строительству многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Октябрьский район, ул. Черепихина, 212

«01» декабря 2015 года

I. Информация о застройщике

1.	Фирменное наименование, место нахождения, режим работы	<p>Закрытое акционерное общество "Желдорипотека" Адрес места нахождения в соответствии с Уставом: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2. Адрес головного офиса: 121352, г. Москва, ул. Кременчугская, д. 3 Тел.: (495) 7881930, факс: (495) 7881931</p> <p>Филиал ЗАО «Желдорипотека» в городе Самара Адрес офиса филиала: 443001, г. Самара, ул. Садовая, дом 280 Тел./факс: (846) 270 64 69, факс: (846) 270 64 65 Режим работы: с 9.00 до 18.00, кроме субботы и воскресенья</p> <p>Обособленное подразделение ЗАО «Желдорипотека» в городе Ростове-на-Дону Адрес офиса обособленного подразделения: 344011, г. Ростов-на-Дону, пер. Доломановский, д. 55 А, 2 этаж, офис 2-15 Тел./факс: (863) 303 10 16, факс: (863) 303 10 12 Режим работы: с 9.00 до 18.00, кроме субботы и воскресенья</p>
2.	Адрес сайта в сети Интернет	www.zdi.ru
3.	Документы о государственной регистрации	<p>Свидетельство о регистрации № 001.361.122 от 19 февраля 2001 года, выданное Московской регистрационной палатой.</p> <p>Свидетельство серии 77 № 007397762 от 26.11.2002 года о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027739623988, выданное Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по городу Москве.</p> <p>Свидетельство серии 77 № 011221084 от 25.09.2009 года о постановке на учет в налоговом органе и присвоении идентификационного номера налогоплательщика (ИНН) 7708155798.</p>
4.	Учредители (участники) застройщика, которые обладают 5 и более процентами голосов в органе управления застройщика, с указанием процента голосов, которым обладает учредитель (участник) в органе управления	<p>- Открытое акционерное общество «Российские железные дороги» - 50, 01 % акций или 4999 штук;</p> <p>- Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ТРАНСФИНГРУП» /ДУ Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций «Комфортный»/ - 49,98 % акций или 4996 штук.</p>
5.	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех предшествующих лет, сроки ввода их в эксплуатацию.	<p>1. Ленинградская область, г. Гатчина, 4 квартал Западного строительного района, вдоль магистрали №8, дом № 21. В соответствии с проектной документацией срок ввода объекта в эксплуатацию – май 2012 года. Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию – январь 2012 года.</p> <p>2. Новосибирская область, г. Новосибирск, Железнодорожный район, ул. Ф. Ивачева, жилой дом № 4. В соответствии с проектной документацией срок ввода объекта в эксплуатацию – июль 2013 года. Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию – апрель 2012 года.</p> <p>3. Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Сыктывкарская, д. 1. В соответствии с проектной документацией срок ввода объекта в эксплуатацию – март 2012 года. Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию – май 2012 года.</p> <p>4. г. Ижевск, Ленинский район, в квартале ограниченном улицами Клубная – Молодежная – Зои Космодемьянской (первый пусковой комплекс секции №№3,4). Ввод в эксплуатацию – август 2012г. (плановый фактический).</p> <p>5. Забайкальский край, г. Чита, Железнодорожный административный район, ул. Баранского, 98а, «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и надземно-подземной автостоянкой» (2-ой этап). В соответствии с проектной документацией срок ввода объекта в эксплуатацию – июнь 2013 года. Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию – октябрь 2012 года.</p> <p>6. Челябинская обл., г. Челябинск, Тракторозаводской р-он, п. Чурилово, ул. 1-я Эльтонская (участок2). Жилой дом №33 (стр.). В соответствии с проектной документацией срок ввода объекта в</p>

эксплуатацию – ноябрь 2012 года. Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию – декабрь 2012 года.

7. Свердловская область, г. Екатеринбург, Железнодорожный район, ул. Таватуйская, 1д. В соответствии с проектной документацией срок ввода объекта в эксплуатацию – декабрь 2012 года. Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию – декабрь 2012 года.

8. Пермский край, г. Пермь, Дзержинского р-он, ул. Генерала Наумова, жилой дом, 4-й этап. В соответствии с проектной документацией срок ввода объекта в эксплуатацию – март 2013 года. Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию – декабрь 2012 года.

9. Ставропольский край, г. Минеральные воды, ул. Новоселов, 10а. В соответствии с проектной документацией срок ввода объекта в эксплуатацию – июнь 2013 года. Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию – декабрь 2012 года.

10. Город Вологда, ул. Болонина, 7 «А». В соответствии с проектной документацией срок ввода объекта в эксплуатацию – октябрь 2010 года, срок продлен до октября 2012 года, срок продлен до декабря 2012 года, срок продлен до апреля 2013. Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию – март 2013 года.

11. П. Чернышевск, ул. Журавлева, 41 «а». В соответствии с проектной документацией срок ввода объекта в эксплуатацию – июль 2014 года. Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию – апрель 2013 года.

12. Новосибирская область, г. Новосибирск, Железнодорожный район, ул. Дмитрия Шамшурина, 1стр. (блок-секции №1, №2, №3, №4, №5 (по генплану) и подземная автостоянка). В соответствии с проектной документацией срок ввода объекта в эксплуатацию – сентябрь 2008 года, срок продлен до марта 2009 года, срок продлен до декабря 2009 года, срок продлен до февраля 2011 года, срок продлен до июля 2013 года, срок продлен до IV квартала 2016 года. Фактический срок ввода объекта (блок-секции № 1, № 2) в эксплуатацию – июль 2013 года.

13. г. Воронеж, ул. Транспортная, 65а (III очередь). Ввод в эксплуатацию – август 2013г. (плановый и фактический).

14. Курганская область, город Курган, 4 микрорайон, №18. Ввод в эксплуатацию – ноябрь 2013г. (плановый и фактический)

15. Московская область, город Мытищи, улица Колпакова, дом №34Б. Ввод в эксплуатацию – ноябрь 2013г. (плановый и фактический).

16. Забайкальский край, город Чита, Железнодорожный административный район, улица Горбунова, 19 (строительный адрес: город. Чита, улица Крупской, 9). Ввод в эксплуатацию – декабрь 2013г. (плановый и фактический).

17. Челябинская обл., г. Челябинск, Тракторозаводской район, п. Чурилова, ул. 1-я Эльтонская (участок2). Жилой дом № 35 (стр.). Ввод в эксплуатацию – декабрь 2013г. (плановый и фактический).

18. Иркутская область, г. Иркутск, Свердловский район, улица Чайковского, д.20. Ввод в эксплуатацию – декабрь 2013г. (плановый и фактический).

19. Красноярский край, Рыбинский район, п. Саянский, улица Комсомольская, 2Д. Ввод в эксплуатацию – декабрь 2013г. (плановый и фактический).

20. Ярославская область, город Ярославль, Фрунзенский район, улица 2-я Мельничная, 36, корп.3. Ввод в эксплуатацию – декабрь 2013г. (плановый и фактический).

21. Астраханская область, г. Астрахань, Кировский район, ул. Минусинская, 14, корп.1. Ввод в эксплуатацию- декабрь 2014 г. (плановый и фактический).

22. Хабаровский край, г. Хабаровск, Центральный район, участок находится примерно в 38м по направлению на запад от ориентира: ул. Запарина, 26. Кадастровый номер земельного участка – 27:23:030314:139. Ввод в эксплуатацию- декабрь 2014 г. (плановый и фактический).

23. Свердловская обл., г. Екатеринбург, Железнодорожный р-он, ул. Таежная, д.4 Ввод в эксплуатацию – июнь 2015 г. (плановый и фактический).

24. Красноярский край, г. Ачинск, ул. Кирова, д.39. Ввод в эксплуатацию – июнь 2015 (плановый и фактический).

25. Ярославская область, г. Ярославль, квартал ограниченный улицами Суздальской, Доронина, Пожарского и южногородской чертой. Ввод в эксплуатацию – июль 2015 (плановый и фактический).

		<p>26. Удмуртская Республика, г. Ижевск, Ленинский район, ул. Зои Космодемьянской, 15. Ввод в эксплуатацию – август 2015г. (плановый и фактический).</p> <p>27. Алтайский край, г. Барнаул, ул. Молодежная, 59. Ввод в эксплуатацию – октябрь 2015г. (плановый и фактический).</p> <p>28. Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, город Гатчина, улица Красных Военлётов, дом 2а. Ввод в эксплуатацию – ноябрь 2015 г. (плановый и фактический).</p>
6.	О виде лицензируемой деятельности	<p>Свидетельство от 9 ноября 2012 г. за № 0408.02-2009-7708155798-С-2 о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.</p> <p>Свидетельство выдано некоммерческим партнерством «Саморегулируемая организация «Межрегиональное объединение строителей» с регистрационным номером в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-С-002-18032009.</p> <p>Свидетельство действительно без ограничения срока действия и территории.</p>
7.	О финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	<p>Финансовый результат на 30.09.2015 г.:</p> <p>- прибыль - 82 520 000 рублей</p> <p>- размер кредиторской задолженности- 4 452 359 000 рублей</p> <p>- размер дебиторской задолженности - 4 396 552 000 рублей.</p>

II. Информация о проекте строительства

1.1.	Цель проекта строительства	Проектом предусматривается строительство объекта: «Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Черепихина, 212.
1.2.	Этапы проекта и сроки его реализации	Строительство осуществляется в одну очередь. Начало работ по строительству дома –2 квартал 2016 года, окончание работ – 3 квартал 2018 года
1.3.	Результаты государственной экспертизы проектной документации	Положительное заключение негосударственной экспертизы №4-1-1-0495-14 от 02 октября 2014г., выдано Обществом с ограниченной ответственностью «Национальная Экспертная Палата» (с учетом изменений № 6-1-1-0547-14 от «24» октября 2014 года)
2.	Разрешение на строительство	Разрешение на строительство № 61-310-862301-2015 выдано «05» июня 2015 года Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону
3.	Права застройщика на земельный участок, информация о собственнике земельного участка, если застройщик не является его собственником, границы и площадь земельного участка	<p>Земельный участок находится в собственности ЗАО «Желдорипотека».</p> <p>Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области «23» декабря 2013 года, О чем сделана запись регистрации № 61-61-01/313/2009-129. Свидетельство о государственной регистрации права серии 61-АЖ №763198.</p> <p>Кадастровый номер земельного участка 61:44:0000000:1160.</p> <p>Площадь земельного участка – 2 518 кв. метров.</p> <p>Категория земель – Земли населенных пунктов.</p> <p>Разрешенное использование земельного участка – Многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания.</p> <p>Адрес (местоположение): Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Черепихина, 212, 214, 216, 218 а, ул. Катаева, 287.</p> <p>Границы участка обозначены на кадастровом паспорте земельного участка.</p>
4.	Местоположение жилого комплекса и его описание в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано	<p>Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Октябрьский район, ул. Черепихина, 212 - характеризуется следующими технико-экономическими показателями:</p> <p>- площадь застройки – 588,40 кв. метров;</p> <p>- строительный объем – 40 521,30 куб. метров;</p>

	<p>разрешение на строительство, элементы благоустройства</p>	<p>- количество этажей – 20 (в т.ч. 17 этажей жилых, 3 наземных технических этажа) - количество этажей (уровней) подземной автостоянки – 1; - количество секций – 1; - количество квартир свободной планировки – 119 шт; в т.ч. с возможностью организации однокомнатных – 68 шт; в т.ч. с возможностью организации двухкомнатных – 51 шт; - общая площадь квартир (без учета балконов и лоджий) – 6 494,20 кв.м. - общая площадь квартир (включая балконы с коэффициентом 0,3 и лоджии с коэффициентом 0,5) – 6 687,60 кв.м., - жилая площадь квартир– 5 890,8 кв. м.; - площадь автостоянки с техпомещениями -1294,60 кв.м.; - вместимость автостоянки -32 машино-места Фундаменты - ростверк по сваям. Наружные стены - многослойные с утеплителем, с облицовкой лицевым керамическим кирпичом. Внутренние несущие стены – железобетонные. Перегородки, стены – кирпичные, пазогребневые блоки, легкие блоки. Лестницы – монолитные железобетонные Крыша плоская с внутренним водостоком, частично эксплуатируемая.</p> <p>В квартирах предусмотрена отделка: - полы – цементно-песчаная стяжка; - внутренние стены, перегородки – затирка, шпатлевка; - наружные стены – штукатурка; - потолки – затирка; Окна и балконные двери ПВХ с двойным остеклением. В квартирах предусмотрено инженерное обеспечение: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, сети связи в общем стояке без разводки и без установки оконечных приборов. Теплоснабжение с разводкой по квартирам с установкой оконечных приборов.</p> <p>Проектной документацией предусмотрены следующие элементы благоустройства: детские игровые площадки, площадка для отдыха взрослых, площадки для занятия физкультурой, хозяйственная площадка, гостевые автостоянки.</p>
--	--	---

5. Количество в составе строящегося дома самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов), передаваемых участникам долевого строительства, описание технических характеристик самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией

Типы квартир (кол-во комнат), наименование иных помещений	Размещение (этаж или высотные отметки)	Количество в доме	Общая площадь (без балконов и лоджий), кв.м.	Общая площадь квартир (с балконами и лоджиями), кв. м.
1А – с возможностью трансформации в 1-комнатную	3-7 (0,000-13,000) 8-11 (16,250-26,000) 12-17 (29,250-45,500) 18-19 (48,750-52,000)	17	41,4 41,2 41,0 41,3	42,7 42,5 42,3 42,6
1Б – с возможностью трансформации в 1-комнатную	3-7 (0,000 - 13,000) 8-11 (16,250–26,000) 12-17 (29,250–45,500) 18-19 (48,750–52,000)	17	46,3 46,0 45,9 45,8	47,9 47,6 47,5 47,4
1В – с возможностью трансформации в 1-комнатную	3-7 (0,000 - 13,000) 8-11 (16,250 –26,000) 12-17 (29,250–45,500) 18-19 (48,750–52,000)	17	47,2 47,2 46,9 46,9	49,9 49,9 49,6 49,6
1Г – с возможностью трансформации в 1-комнатную	3-7 (0,000 - 13,000) 8-11 (16,250 – 26,000) 12-17 (29,250–45,500) 18-19 (48,750–52,000)	17	47,5 47,3 47,3 47,1	48,8 48,6 48,6 48,4
2А – с	3-7 (0,000 - 13,000)		67,0	68,3

возможностью трансформации в 2-комнатную	8-11 (16,250 –26,000) 12-17 (29,250–45,500) 18-19 (48,750 -52,000)	17	66,7 66,7 66,7	68,0 68,0 68,0
2Б – с возможностью трансформации в 2-комнатную	3-7 (0,000 - 13,000) 8-11 (16,250 –26,000) 12-17 (29,250–45,500) 18-19 (48,750–52,000)	17	66,1 66,1 65,8 65,7	67,5 67,4 67,1 67,0
2В – с возможностью трансформации в 2-комнатную	3-7 (0,000 - 13,000) 8-11 (16,250 – 26,000) 12-17 (29,250 -45,500) 18-19 (48,750–52,000)	17	67,8 67,7 67,4 68,0	69,5 69,4 69,1 69,7
Всего квартир		119	6494,20	6687,60
6.	Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	Назначение встроенно-пристроенных нежилых помещений: Подземная автостоянка – 32 машиноместа, полезной площадью 1217,08 кв.м.		
7.	Состав общего имущества в доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства	<p>В общей долевой собственности участников строительства будет находиться имущество в многоквартирном доме, а именно:</p> <p>1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, коридоры, технический этаж, техподполье в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование;</p> <p>2) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;</p> <p>3) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.</p> <p>Доля каждого собственника в общем имуществе определяется пропорционально общей площади помещений, приобретаемых в собственность. Фактическая доля будет определена после изготовления технического плана здания.</p>		
8.	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома, орган, уполномоченный на выдачу разрешения на ввод эксплуатацию, перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке дома	<p>Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию: – 3 квартал 2018 г.</p> <p>В приемке жилого комплекса участвуют:</p> <ul style="list-style-type: none"> - застройщик - ЗАО «Желдорипотека», - генеральный подрядчик - ЗАО «Желдорипотека», - генеральный проектировщик – ООО «Интегра», - Администрация города Ростова-на-Дону, - Инспекция Государственного архитектурно-строительного надзора. <p>Уполномоченный орган выдающий разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону, (г. Ростов-на-Дону, ул. Б.Садовая, 72, тел. 240-48-62)</p>		
9.	Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков	<p>Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства: рыночные риски, связанные с ухудшением общей экономической ситуации (удорожание стоимости строительства, девальвация национальной валюты, повышение банковской процентной ставки).</p> <p>Указанные риски в течение срока строительства оцениваются застройщиком как «низкие», в связи с этим мер по добровольному страхованию таких рисков застройщиком не предпринималось.</p>		
9.1.	Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома	466 773 000 рублей		
10.	Перечень организаций, осуществляющих основные строительные и монтажные и	Генеральный подрядчик – Закрытое акционерное общество «Желдорипотека» Адрес места нахождения в соответствии с Уставом: 107174,		

	другие работы (подрядчики)	г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2 Адрес головного офиса: г. Москва, ул. Кременчугская, д. 3 Тел.:(495) 7881930, факс:(495)7881931 ИНН 7708155798
11.	Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору	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, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости в порядке, предусмотренном статьей 13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (в редакции Федерального закона от 17.06.2010 № 119-ФЗ)
12.	Иные договора и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров.	Привлечение денежных средств на основании других договоров и сделок, за исключением договоров об участии в долевом строительстве, застройщиком не планируется.

Проектная декларация размещена на сайте ЗАО «Желдорипотека» в сети Интернет по адресу:
www.zdi.ru

Оригиналы проектной декларации хранятся в офисе обособленного подразделения ЗАО «Желдорипотека» в городе Ростове-на-Дону по адресу: 344011, г. Ростов-на-Дону, пер. Доломановский, д. 55 А, 2 этаж, офис 2-15

Тел.: (863) 303 10 16, факс: (863) 303 10 12

Директор филиала
ЗАО «Желдорипотека» в г. Самара



С.С. Осипов