

## Проектная декларация

Строительство 23-этажного 220-квартирного каркасно-монолитного жилого дома со встроенными административными помещениями (количество этажей – 23, общая площадь жилого здания – 13120,00 кв.м, количество квартир – 220, общая площадь квартир – 8395, 67 кв.м, площадь встроенных помещений – 478,00 кв.м, строительный объем – 44372,00 куб.м) и пристроенным спортивным корпусом (количество этажей – 3, общая площадь – 669,90 кв.м, строительный объем – 4111,00 куб.м). Площадь земельного участка - 1,3704 га, по адресу:

Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район,

МКР 6А Северного жилого района по бул. Комарова

Многоквартирный жилой дом № 5

«08» декабря 2014 г.

г. Ростов-на-Дону

<i>1. Информация о застройщике</i>		
1.1.	Фирменное наименование, Место нахождения, режим работы	<b>Муниципальное казенное предприятие г.Ростова-на-Дону «Объединенная дирекция строящихся объектов г.Ростова-на-Дону»</b>  Местонахождение: юридический адрес – 344022, г. Ростов-на-Дону, ул.Б.Садовая, № 184  фактический адрес – 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, № 184.  Режим работы: понедельник-четверг с 9.00 до 18.00, пятница с 9.00 до 17.00, выходной – суббота, воскресенье.
1.2.	Документы о государственной регистрации	Регистрация при создании: зарегистрировано 12.03.1997 года Администрацией города Ростова-на-Дону, № 251 РП, свидетельство от 25.12.2002 г. серия 61 № 000595801.  Регистрация после преобразования: зарегистрировано 16.03.2006 года ИФНС России по Кировскому району г. Ростова-на-Дону, свидетельство серия 61 №006003368, в едином государственном реестре юридических лиц ОГРН 1066163012156.
1.3.	Сведения об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления	Департамент имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону - 100% голосов (согласно п.1.6 Устава МКП «Объединенная дирекция строящихся объектов г. Ростова-на-Дону»)
1.4.	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик	1.Многоквартирный 23-этажный, каркасно-монолитный жилой дом, расположенный по адресу; г.Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, 6А мкр СЖР по буль.Комарова, многоквартирный жилой дом № 4.

	<p>щика в течение трех предшествующих лет с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию</p>	<p>Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – 31.03.2016 г.</p> <p>2. Многоквартирный 10-этажный жилой дом, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Первомайский район, 2 МКР «Темерник» по ул. Лелюшенко (стр.п. 2-5, 2-5А, 2-5В) Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – 07.09.2014 года.</p> <p>3. Многоквартирный 10-этажный жилой дом, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Первомайский район, ул. Лелюшенко, 15а (строительное пятно 2-5Б). Срок ввода в соответствии с проектной документацией – 22.01.2014 года. Фактический срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию - 31.01.2014 года.</p> <p>4. Детский сад на 140 мест, расположенный по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, Советский район, пр.Маршала Жукова, 34а (1 МКР жилого района «Левенцовский») Срок ввода в соответствии с проектной документацией – 31.08.2013 года. Фактический срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию - 31.12.2013 года.</p> <p>5. Детский сад на 110 мест, расположенный по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, Первомайский район, ул.Миронова, 14в (2 мкр Темерник, пятно 2-33Б). Срок ввода в соответствии с проектной документацией – 27.02.2014 года. Фактический срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию - 31.12.2013 года.</p> <p>6. Детское образовательное учреждение (ДОУ) № 116 с возведением пристройки; котельная – 2-й этап, расположенное по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, Ленинский район, ул.Возрождения,8. Срок ввода в соответствии с проектной документацией – 06.12.2013 года. Срок ввода в эксплуатацию – 30.10.2013 года.</p> <p>7. Тяговая подстанция № 25, расположенная по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул.Нижегородская, 22а. Срок ввода в соответствии с проектной документацией – 02.09.2012 года. Срок ввода в эксплуатацию – 17.10.2012 года.</p> <p>8. Детские ясли-сад на 270 мест, расположенные по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, Первомайский район, пер.Днепровский, 124/7. Срок ввода в соответствии с проектной документацией</p>
--	--	---

		<p>– 09.04.2012 года. Срок ввода в эксплуатацию – 07.03.2012 года.</p> <p>9. Жилой дом, расположенный по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, Первомайский район, ул.Лелюшенко, 15г (с.п. 2-5Б/2). Срок ввода в соответствии с проектной документацией – 01.02.2011 года. Срок ввода в эксплуатацию – 31.03.2011 года.</p>
1.5.	Вид лицензируемой деятельности, номер лицензии, срок действия лицензии, орган, выдавший лицензию	Деятельность застройщика лицензированию не подлежит.
1.6.	Сведения о финансовом результате текущего года, размер кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	<p>1. Финансовый результат составил – 460 007 рублей.</p> <p>2. Размер кредиторской задолженности МКП «Объединенная дирекция строящихся объектов г.Ростова-на-Дону» - 35 027 375 рублей.</p> <p>3. Размер дебиторской задолженности МКП «Объединенная дирекция строящихся объектов г.Ростова-на-Дону» - 251 709 313 рублей.</p>
<b>II. Информация о проекте строительства</b>		
2.1.	Цель проекта строительства	Обеспечение дополнительного жилья в городе Ростове-на-Дону путем создания 23-этажного 220-квартирного жилого дома общей площадью квартир 8395,67 м <sup>2</sup> , находящегося северной части города Ростова-на-Дону, в Ворошиловском районе, в границах планируемого к застройке микрорайона 6А в составе Северного жилого района.
2.2.	Этапы и сроки его реализации	<p>Начало строительства – III квартал 2014 года.</p> <p>Окончание строительства – IV квартал 2016 года.</p> <p>Ввод объекта в эксплуатацию – I квартал 2017 года.</p> <p>Строительство ведется в один этап.</p>
2.3.	Результаты негосударственной экспертизы проектной документации	Положительное заключение негосударственной экспертизы № в реестре 2-1-1-0060-14 от 15.08.2014 г., выполненное ООО «АРТИФЕКС» (свидетельство об аккредитации № РОСС RU .0001.610181 от 28.10.2013 г.)
2.4.	Разрешение на строительство	№ RU61310000-8427-1 от 18 сентября 2014 г., выдано Департаментом архитектуры и градостроительства

		города Ростова-на-Дону, срок действия разрешения – до 18 октября 2016 г.
2.5.	Права застройщика на земельный участок, реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок, собственник земельного участка	<p>Договор аренды земельного участка № 35359 от 14.05.2014 года, зарегистрированный 29.05.2014 г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РО за № 61-61-01/353/2014-260</p> <p>Собственник – муниципальное образование город Ростов-на-Дону.</p>
2.6.	Кадастровый номер и площадь земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома	<p>Земельный участок площадью 13704 м<sup>2</sup>,</p> <p>Кадастровый номер № 61:44:0010418:51.</p> <p>Границы земельного участка предусмотрены согласно кадастрового плана земельного участка</p>
2.7.	Элементы благоустройства	<p>В составе благоустройства выполняется озеленение территории, строительство тротуаров и площадок различного назначения: для игр детей, площадки для отдыха взрослого населения, площадки для хозяйственных целей (сушки белья, для мусорных контейнеров).</p> <p>Площадка для занятий физкультурой и площадка для выгула собак размещаются в зоне общего пользования микрорайона.</p> <p>Транспортное обслуживание многоквартирного жилого дома со встроенными административными помещениями и пристроенным спортивным корпусом осуществляется по проезду, предусмотренному вокруг здания, который так же является пожарным проездом, шириной 6,0 м..</p>
2.8.	Местоположение строящегося многоквартирного дома, описание в соответствии с проектной документацией	<p>Место размещения: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, микрорайон 6А в составе Северного жилого района, по бульвару Комарова, многоквартирный жилой дом 5.</p> <p>Земельный участок под строительство многоквартирного жилого ограничен: с запада и севера – территорией, отведенной МКП «Объединенная дирекция строящихся объектов г.Ростова-на-Дону», свободной от застройки; с востока участок граничит с бульваром Комарова; с юга – территорией балки р.Темерник, территорией АГК «Водник».</p> <p>Здание жилого дома является одним из трех повторяющихся зданий, составляющих центральную композицию 6А МКР СЖР.</p> <p>Цветовое решение фасадов жилого дома выполнено в соответствии с общим колористическим решением</p>

застройки 6А МКР СЖР, что обеспечивает единое архитектурно-художественное восприятие жилого комплекса.

*Основные технико-экономические показатели:*

- строительный объем жилого здания – 44372,00 м<sup>3</sup>, в т.ч. надземная часть – 42678,00 м<sup>3</sup>, подземная часть – 1694,00 м<sup>3</sup>,
- этажность жилого здания – 22,
- количество этажей жилого здания – 23 (2 тех.этажа + 1 административный + 20 жилых этажей),
- жилищная обеспеченность – 35 м<sup>2</sup>/чел.,
- площадь жилого здания – 13120,00 м<sup>2</sup>,
- общая площадь квартир – 8395,67 м<sup>2</sup>, в т.ч. площадь квартир без учета холодных помещений – 7861,87 м<sup>2</sup>,
- общая площадь встроенного административного помещения – 478,00 м<sup>2</sup>,
- строительный объем спортивного корпуса – 4111,90 м<sup>3</sup>, в том числе надземная часть – 3441,55 м<sup>3</sup>, подземная часть – 670,35 м<sup>3</sup>,
- этажность строительного корпуса – 2,
- количество этажей строительного корпуса – 3 (1 тех.этаж + 2 этажа),
- общая площадь строительного корпуса – 669,25 м<sup>2</sup> (без учета технического этажа).

Жилое 23-этажное здание с подвалом и верхним техническим этажом, имеет сложную форму в плане, разработано по индивидуальному проекту.

Конструктивная схема здания – монолитный железобетонный каркас, наружный слой – кладка из лицевого кирпича. Размеры здания в плане 35,20x19,20 м с подвалом, имеющем отм.пола -2,700.

Высота первого этажа – 3,3 м (встроенные помещения административного назначения), со 2-го по 21 этаж – 3,0 м (жилые этажи), тех.этаж на отм. +63,30 – 2,4 м в свету, тех.этаж на отм. -2,70 – 2,4 м в свету.

На первом этаже жилого дома предусмотрено размещение административных помещений. Все помещения размещены таким образом, что над кабинетами и рабочими помещениями не располагаются санузлы вышележащих жилых квартир.

Спортивный корпус примыкает к северному торцу здания многоквартирного дома. На крыше корпуса располагается блочно-модульная котельная.

Здание спортивного корпуса выполнено из монолитного железобетона и разработано по индивидуальному проекту. Проектом предусмотрено 2-этажное здание с размерами в плане 24,0x18,0 м, под частью здания запроектирован подвал с отметкой пола -2,700.

		<p>Технический этаж спортивного корпуса на отм.-2,700 сообщается с техническим этажом жилого дома.</p> <p>В проект здания учет потребностей инвалидов выполнен для универсальной формы адаптации всех групп населения по мобильности, а также безопасность путей движения. Доступ маломобильных групп населения обеспечен на все этажи спортивного корпуса.</p> <p>Доступность уровня первого этажа различных групп населения мобильности обеспечивается входной площадкой и пандусом, которые защищены от атмосферных осадков.</p>
2.9.	<p>Количество в составе строящегося многоквартирного дома самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией</p>	<p>В составе строящегося многоквартирного жилого дома запроектировано 220 квартир, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- квартир-студий - 80,</li> <li>- 1-комнатных квартир – 100,</li> <li>- 2-комнатных квартир – 40.</li> </ul> <p>Расчетное число жителей – 240 чел., при нормативе жилищной обеспеченности 35 м<sup>2</sup>/чел.</p> <p>Размещение квартир на этаже разбито на три группы – левая группа состоит из 4-х квартир-студий, средняя группа – из 5-ти однокомнатных квартир и правая группа – из 2-х двухкомнатных квартир. Квартиры-студии состоят из прихожей, совмещенного санузла (с ванной, умывальником и унитазом), кухни-столовой. Кухня-ниша снабжена необходимым набором технологического оборудования (мойкой, электроплитой, холодильником, рабочим столом с возможностью трансформации в обеденный).</p> <p>Однокомнатные квартиры площадью – 34,79–37,96 м<sup>2</sup> и общей площадью соответственно 36,85–39,92 м<sup>2</sup> состоят из прихожей, кухни, площадью не менее 8 м<sup>2</sup> и общей комнаты площадью 17,37–19,66 м<sup>2</sup>.</p> <p>Двухкомнатные квартиры состоят из: прихожей, площадью 5,07-6,47 м<sup>2</sup>, кухни, площадью 9,56-10,57 м<sup>2</sup>, гостиной 16,23-19,54 м<sup>2</sup>, спальни 10,8,-12,02 м<sup>2</sup>. Площадь двухкомнатных квартир 45,70-52,68 м<sup>2</sup>, общая площадь квартир, соответственно, 49,96-57,96 м<sup>2</sup>.</p> <p>Все квартиры оборудованы летними помещениями (балконы, лоджии).</p> <p>Внутренняя отделка помещений предусмотрена нормативно и выполняется в полном объеме, а именно: стены – водоэмульсионная краска, высококачественные обои, панель из керамического гранита; полы – керамический гранит (не скользкий),</p>

		<p>ламинатные плиты; окна и балконные двери – из металлопластиковых профилей с заполнением стеклопакетом.</p>
<p>2.10.</p>	<p>Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</p>	<p>На первом этаже многоквартирного жилого дома предусмотрено размещение <u>административных помещений</u>, у которых принят режим работы: 1 рабочая смена, продолжительность смены – 8 часов.</p> <p>В состав административных помещений входят основные функциональные группы: кабинет администратора с приемной, рабочие помещения структурных подразделений учреждения, помещения бытового назначения (санузлы, комната приема пищи, кладовая уборочного инвентаря, санузел для МГН), помещения технического обслуживания – кладовые.</p> <p>Численность работающих – 31 человек.</p> <p>К северному торцу здания многоквартирного жилого дома примыкает <u>спортивный корпус</u> с режимом работы: количество смен – 1,5; продолжительность смены – 8 часов.</p> <p>Спортивные залы предназначены для учебно-тренировочных занятий.</p> <p>В состав спортивного корпуса входят основные функциональные группы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на первом этаже размещается: вестибюль, спортивный зал для бокса, снарядная, тренерская с санитарным узлом и душевой, раздевалка мужская с душевой и санузлами, включая универсальную сантехническую кабинку для МГН, сауна с камерой сухого жара, кабинет врача с ожидальной площадью, кабинет персонала, кладовая уборочного инвентаря.</li> <li>- на втором этаже размещаются: два помещения тренажерных залов, зал для занятий фитнесом, блок женской раздевалки с санузлом и душевой, включая универсальную сантехническую кабину для МГН, тренерская с санузлом и душевой, кладовая для уборочного инвентаря.</li> </ul> <p>Единовременная пропускная способность – 25 чел./ч. Количество работающих – 9 человек, в т.ч. 5 тренеров, 1 врач, 1 администратор, 2 уборщицы.</p>
<p>2.11.</p>	<p>Состав общего имущества в жилом доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства</p>	<p>Помещения, не являющиеся частями квартир, предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе: тамбур, лифтовой холл, помещение дежурного (консьержа), кладовая уборочного инвентаря, помещение пожарного поста, мусоросборная камера, электрощитовые, лифтовой холл, внеквартирные коридоры, лестничные клетки, лифты, незадымляемые балконы, отсек для прокладки</p>

		воздуховодов, венткамера дымоудаления, венткамеры подпора воздуха, машинное помещение лифта, техническое помещение, помещение ВНС хозяйственно-питьевой, ВНС пожарная, индивидуальный тепловой пункт, техническое подполье, крышная блочно-модульная котельная, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также иные помещения и оборудование, обслуживающее более одного помещения.
2.12.	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома	Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию жилого дома I квартал 2017 г.
2.13.	Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию	Департамент архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону.
2.14.	Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков	Существуют умеренные инфляционные риски. Меры по добровольному страхованию финансовых и прочих рисков Застройщиком не предусматриваются.
2.15.	Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома	455 046 961 рубль
2.16.	Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчики)	ООО «Строй Капитал-Девелопмент»
2.17.	Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору	В соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30 декабря 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 застройщиком по договорам долевого участия в строительстве с момента государственной регистрации первого договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будут



		<p>находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве аренды, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.</p> <p>Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства путем возврата денежных средств участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома на основании разрешения на строительство обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном <a href="#">статьей 15.2</a> указанного закона.</p> <p>Страховщик – ЗАО «Страховая компания «Выручим!» на основании Генерального договора страхования гражданской ответственности Застройщика от 08 декабря 2014 года № ГОЗ/140068.</p>
2.18.	Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства жилого комплекса, за исключением привлечения денежных средств по договорам долевого участия в строительстве	Денежные средства по иным договорам и сделкам, кроме договоров долевого участия в строительстве, не привлекаются.

Проектная декларация будет опубликована не позднее 10.12.2014 г. на сайте: [www.Rostov-gorod.ru](http://www.Rostov-gorod.ru)

**Генеральный директор  
МКП «Объединенная дирекция строящихся  
объектов г. Ростова-на-Дону»**

**Н.Н.Манцивода**