

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

О проекте строительства 19-этажного жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по адресу: г. Батайск, улица Урицкого, 7

1. Информация о Застройщике

1.1. О фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения застройщика, а также о режиме его работы

Общество с ограниченной ответственностью «АРМстрой» (далее – ООО «АРМстрой»).
Юридический адрес: 346880, Россия, Ростовская область, город Батайск, ул. Фермерская, 7.
Фактический адрес: 346880, Россия, Ростовская область, город Батайск, улица Ленина, 170 «А»
офис 3. Режим работы: с 8-00 до 17-00 часов, перерыв с 13-00 до 14-00, выходные дни: суббота, воскресенье.

1.2. О государственной регистрации застройщика

ООО «АРМстрой» зарегистрировано Межрайонной Инспекцией Федеральной Налоговой службы № 11 по Ростовской области 22 апреля 2003 года за основным государственным регистрационным номером 1036141002226, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 61 № 002052568 от 22 апреля 2003г. Поставлено на учет в налоговом органе 23 апреля 2003 года по месту нахождения Межрайонной Инспекцией Федеральной Налоговой службы № 11 по Ростовской области с присвоением ИНН 6141021283, КПП 614101001 (Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица серии 61 № 002052576 от 23.04.2003 года.)

1.3. Об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени, отчества физического лица - учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица

Единственный учредитель – Гаспарян Армен Суменович (100% голосов).

1.4. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию

Жилой комплекс со встроенной автопарковкой по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Урицкого, 5 (142-х квартирный 10-и этажный).

Начало строительства - 05.05.2012г.

Ввод в эксплуатацию – 30.05.2014г.

В качестве генерального подрядчика: 64-квартирный 10-ти этажный жилой дом со встроенной автопарковкой по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Урицкого, 3.

Начало строительства – 27.08.2010г.

Ввод в эксплуатацию – 30.03.2012г.

1.5. О виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

Деятельность по строительству не лицензируется.

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 2039.03-2012-6141021283-с-

1.6. О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации

Финансовый результат текущего года: 118601 тыс.руб.(по состоянию на 30.09.2015г.).

Размер кредиторской задолженности (по состоянию на 30.09.2015г.): 116587 тыс.руб.

Размер дебиторской задолженности (по состоянию на 30.09.2015г.): 331 тыс.руб.

2. Информация о проекте строительства

2.1. О цели проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом

Строительство 19-и этажного жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, состоящего из 237 квартир, по адресу: г. Батайск, Ростовской области, ул. Урицкого, 7.

Плановый срок окончания строительства – 4 квартал 2018 года.

Положительное заключение негосударственной экспертизы № 23-1-4-0241-15, утверждённое Обществом с ограниченной ответственностью «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» 05.11.2015г.

2.2. О разрешении на строительство

Выдано Администрацией города Батайска от 16.11.2015г. № 61-302-301-2015, срок действия - до 16.11.2018г.

2.3. О правах застройщика на земельный участок, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, об элементах благоустройства

Земельный участок принадлежит на праве собственности, на основании договора купли-продажи №02110128-КП/1 от 22.07.2011, договора купли-продажи земельного участка и домовладения, приобретаемых с использованием кредитных средств банка №02110156-КП/2 от 23.09.2011, договора купли-продажи ½ доли недвижимого имущества №17 от 25.06.2013, договора купли-продажи недвижимого имущества №237 от 02.09.2013, договора купли-продажи недвижимого имущества №235 от 17.03.2014, договора купли-продажи ½ доли недвижимого имущества №17/1 от 27.03.2014, договора купли-продажи недвижимого имущества №25 от 10.06.2014, акта приема-передачи недвижимого имущества от 10.06.2014, договора купли-продажи недвижимого имущества №21 от 01.07.2014, договора купли-продажи недвижимого имущества №19 от 27.10.2014, договора купли-продажи недвижимого имущества №23 от 24.10.2014, договора купли-продажи недвижимого имущества №21-1 от 25.11.2014, договора купли-продажи недвижимого имущества №19-1 от 08.12.2014, договора купли-продажи недвижимого имущества №233 от 19.02.2015. Свидетельство о государственной регистрации права от 31.07.2015 №168042.

Кадастровый номер земельного участка: 61:46:0011702:2190.Площадь: 5649 кв.м.

Элементы благоустройства:

Надземный двор жилого дома обустраивается и озеленяется. В центральной части двора выполнено островное размещение площадок отдыха, детских и для занятий спортом. Планировка жилого двора позволила разместить в южной части отдельно стоящие гаражи из легких конструкций на 12 машиномест. На прилегающей территории и во дворе предусмотрены элементы рекламы, малых архитектурных форм, наружного освещения и декоративной подсветки.

Все дороги, тротуары имеют твёрдое покрытие (асфальт, тротуарная плитка).

2.4. О местоположении строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство

19-и этажный жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения расположен по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Урицкого, 7.

Участок находится в центральной части г. Батайска.

Участок граничит на севере – с ул. Урицкого и территорией городского стадиона, на юге – с индивидуальной малоэтажной жилой застройкой, на востоке – с территорией 10-этажного жилого комплекса «Империya», на западе – с ул. Энгельса и малоэтажной жилой застройкой.

В шаговой доступности от жилого комплекса находятся остановки городского транспорта, что позволит жильцам без проблем добраться из дома до любой точки города. Центральный район также отличается и развитой инфраструктурой: в непосредственной близости от комплекса есть все необходимое для комфортной жизни: детский сад, школы, лицей, колледж, торговые центры, рынок, филиалы банков, больничный комплекс.

В связи с особенностью схемы транспортного движения в г. Батайске (одностороннее движение) и торговой функцией 1-го этажа комплекса, с ул. Энгельса организован въезд в открытую наземную автопарковку для персонала и в закрытую загрузочную торгового предприятия на 1 этаже. Здесь же устроена 2-х путная рампа въезда в 2-х уровневую автопарковку жилого дома и в наземный двор жилого дома, расположенного над автопарковкой.

Основной вход в торговый зал 1 этажа организован с перекрестка ул. Энгельса – ул. Урицкого.

Наземные входы в жилой дом и в офисные помещения 1-3 этажей устроены с улиц Энгельса и Урицкого. Так же входы в лестнично-лифтовые блоки жилого дома устроены из 1 и 2 уровней автопарковки через тамбур-шлюзы и непосредственно со двора жилого дома на отм. 11,2м от уровня земли.

1-м этаже дома размещены: торговый зал со вспомогательными и техническими помещениями, входные лестнично-лифтовые блоки жилого дома с помещениями и с/у для консьержей, технические помещения и камера бытовых отходов для жилого дома, входные блоки офисных помещений 1-3 этажа, расположенных вдоль ул. Энгельса и Урицкого.

На 2-м и 3-м этажах расположены помещения автопарковки со входом в лестнично-лифтовые блоки жилого дома через тамбур-шлюз с подпором воздуха при пожаре, офисные и технические помещения (тех. этаж).

На 4-м этаже размещаются 1-ый жилой уровень со входами со двора. С 5 по 18 – типовые этажи с некоторой вариативностью квартир в плане, конфигураций лоджий и балконов.

На плоской совмещенной кровле размещена крышная котельная на природном газе низкого давления для индивидуального обеспечения данного дома горячим водоснабжением и отоплением.

19-этажное здание монолитно-каркасное с шагом колонн, продиктованным функциональными особенностями жилья, офисов, автопарковок. Наружные ограждающие стены – теплоэффективные.

Инженерное обеспечение осуществляется в соответствии с ТУ, выдаваемыми соответствующими организациями г. Батайска.

2.5. О количестве в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией

Площадь застройки здания – 3778,79 кв.м

Строительный объём здания – 115117,0 куб.м

Площадь жилого комплекса – 35842,8 кв.м

Этажность здания — 19

Площадь квартир (без учета площади балконов и лоджий) – 13915,7 кв.м

Общая площадь квартир – 14556,5 кв.м

Количество квартир – 237 шт.

В т.ч. однокомнатных – 144 шт.

двухкомнатных – 48 шт.

трёхкомнатных – 45 шт.

Общая площадь автостоянки – 5514,07 кв.м. Количество парковочных мест: 131 машиноместо, в том числе: надземная автостоянка закрытого типа – 104 машиноместа (4113,78 кв.м), встроенная часть автостоянки 1 этаж – 15 машиномест, стоянки боксового типа – 12 машиномест (176,95 кв.м).

Общая площадь встроенно-пристроенных помещений общественного назначения – 4487,83 кв.м, в том числе: офисы – 2410,89 кв.м, торгового центра – 2076,94 кв.м. Торговая площадь магазина – 606,28 кв.м.

Остекление балконов и лоджий на фасадах, выходящих на ул. Энгельса и Урицкого – теплый алюминиевый стеклопакет, оконные проемы жилых помещений и дворовых летних помещений – металлопластиковый стеклопакет ламинированный под алюминиевый стеклопакет. Отделка квартир – «под чистовую».

2.6. О функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящимся (создаваемым) объектом недвижимости является многоквартирный дом

Торговое, общественное, автопарковка.

2.7. О составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства

Ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, крыша, лестничные клетки, межквартирные лестничные площадки, коридоры, лифтовые и иные шахты, машинные помещения лифтов, технический этаж, помещение консьержей, помещение электрощитовых, крышная котельная. Оборудование лифтов. Инженерные коммуникации, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме и предназначенное для эксплуатации данного дома.

2.8. О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию: II квартал 2019 года.

Орган, уполномоченный на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию: Администрация города Батайска.

2.9. О возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков;

Явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень, пожар и т.п.); температура, сила ветра и уровень осадков, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине застройщика; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие строительству объекта; забастовки, боевые действия, террористические акты, глобальные финансово-политические кризисы и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля застройщиком.

Добровольное страхование рисков при осуществлении проекта строительства не производилось.

2.10. О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости

525479000 рублей (в текущих ценах)

2.11. О перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков)

ООО «АРМстрой». Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 2039.03-2012-6141021283-с-047 от 19.12.2012 года, выданное Саморегулируемой организацией «Некоммерческое партнерство «Строительное Региональное Объединение».

2.12. О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору (сведения о договоре страхования или договоре поручительства, в том числе реквизиты соответствующего договора, сведения о поручителе или страховщике (наименование, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер, место нахождения), об объекте долевого строительства, в отношении которого заключен договор страхования или договор поручительства)

В соответствии со ст.13-15 Федерального закона от 30.12.2004г. №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 обязательств застройщика (залогодателя) по договору участия в долевом строительстве 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 строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома, наряду с залогом обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору страхования гражданской ответственности.

2.13. Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров

Иные договоры и сделки не заключались.

Директор ООО «АРМстрой»



Н.В. Золотина
16.11.2015