



Российская Федерация  
Ассоциация строительных организаций «КОМСТРОЙ»  
Общество с ограниченной ответственностью  
«София»

г. Ростов-на-Дону, ул. Извилистая, д.11, офис 77, тел./факс 223-92-60,  
ОГРН 1126194005057, ИНН 6168059319, КПП616801001

### Проектная декларация

строительство Многоквартирного двухсекционного жилого дома, расположенного по адресу:  
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, ул. Магнитогорская, д.1а/25

город Ростов-на-Дону

28 августа 2013 года

<b>Информация о застройщике</b>	
1. Firmenное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «София» (ООО «София»).
2. Место нахождения	344000, г. Ростов-на-Дону, ул. Извилистая, д.11, офис, 77.
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 «София» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №24 по Ростовской области за ОГРН 1126194005057, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица, бланк серии 61 № 007102293.  Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации от 14 мая 2012 г., бланк серия 61 №007102444, ИНН 6168059319/КПП 616801001
5. Информация об учредителях (участниках)	Майдибор Екатерина Вячеславовна - 51% Майдибор Татьяна Николаевна – 24,5%. Майдибор Олеся Николаевна — 24,5%.
6. Информация о проектах строительства объектов недвижимости, в которых застройщик принимал участие в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации.	Застройщик в проектах строительства объектов недвижимости ранее участия не принимал.
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.	Деятельность нелицензируемая.

8. Информация о финансовом результате текущего года, размере кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	<p>Финансовый результат текущего года: прибыль — нет.</p> <p>Размер кредиторской задолженности на 28.08.2013 г. — нет.</p> <p>Размер дебиторской задолженности на 28.08.2013 г. - 7 501 000 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>	
9. Цель проекта строительства	Строительство многоквартирного двухсекционного жилого дома, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, ул. Магнитогорская, д.1а/25.
10. Сроки реализации проекта строительства	Строительство ведется в один этап. Сдача объекта в эксплуатацию планируется 30 декабря 2014 года.
11. Результаты проведения экспертизы проектной документации	Положительное заключение Негосударственной экспертизы проектной документации №4-1-1-0023-13 от 19.08.2013 г. по рабочему проекту строительства Многоквартирного жилого дома по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Магнитогорская, 1а/25.
12. Информация о разрешении на строительство	Разрешение на строительство № RU61310000-8087-1, выдано 28 августа 2013 года Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону. Срок действия настоящего разрешения до 12 апреля 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 аренды земельного участка №М25/1а 01 апреля 2013 г. Договор аренды зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 22 апреля 2013 г., номер регистрации 61-61-01/164/2013-459;
13.2. Собственник земельного участка	Земельный участок находится в собственности Общества с ограниченной ответственностью «Комстрой 4». Свидетельство о государственной регистрации права 61 АЗ №287660 от 30.11.2012г. Кадастровый номер участка 61:44:0061289:2
13.3. Площадь земельного участка	0,6565 га.
13.4. Границы земельного участка	<p>Участок расположен по адресу: Ростовская область г. Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, ул. Магнитогорская, д.1а/25.</p> <p>Участок граничит:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- с севера — с существующими подземными гаражами;</li> <li>- с юга - с ул. Магнитогорская;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- с востока – пер. Пржевальского</li> <li>- с территорией ООО «Дон-Гипс».</li> </ul>
13.5. Элементы благоустройства	<p>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.</p> <p>В рамках благоустройства территории запроектированы площадка для игр детей младшего возраста, площадка для отдыха взрослого населения, площадка хозяйственного назначения, гостевая открытая парковка.</p>
14. Местоположение строящегося многоквартирного дома и их описание в соответствии с проектной документацией	<p>Многokвартирный двух жилой дом расположен по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, ул. Магнитогорская, д.1а/25. Предусматривается три въезда на участок проектируемого дома: один с переулка Пржевальского и два со стороны улицы Магнитогорская.</p> <p>Конструктивные решения.</p> <p>Многokвартирный двухсекционный жилой дом 28-ми этажный (в том числе технический и цокольный этажи) состоит из двух секций, сблокированных друг с другом со смещением. Конструктивной схемой жилого дома является рамно-связевой безригельный каркас из монолитного железобетона с наружными двухслойными конструкциями.</p> <p>Наружные стены — 2-слойные из облицовочного кирпича и стеновых блоков из ячеистого бетона автоклавного твердения.</p> <p>Наружные стены подземной части жилого дома монолитные железобетонные.</p> <p>Колонны, перекрытия, диафрагмы жесткости и лестницы зданий — монолитные железобетонные</p> <p>Фундамент здания — свайный, связанные монолитным железобетонным ростверком в виде железобетонной плиты толщиной 1600 мм.</p> <p>Запроектированы пожарные подъезды.</p> <p>Высота жилых этажей – 2,8 м.</p> <p>Высота цокольного этажа — 3,6 м.</p> <p>Высота первого этажа 3,5 м.</p> <p>Каждая секция здания оборудовано двумя лифтами грузоподъемностью 1000 кг и двумя лифтами грузоподъемностью 400 кг.</p> <p>В каждой секции доме предусмотрен мусоропровод. Мусоросборная камера расположенная на 1 этаже каждой секции имеет самостоятельный выход.</p> <p>Водоснабжение жилого дома предусматривается от реконструируемой водопроводной сети диаметром 273 мм, пролегающей по пер. Пржевальского от ул. Заводская в сторону улицы Магнитогорская.</p> <p>Водоотведение жилого дома предусмотрено в существующий самотечный коллектор по пер. Пржевальского.</p> <p>Отвод дождевых и талых вод с кровли здания предусмотрен 4-мя воронками с электрообогревом по каждой секции стояками с установкой противопожарных муфт в один выпуск по отмостку.</p> <p>Теплоснабжение здания предусмотрено от Автоматизированной модульной котельной АМК-3, которая будет располагаться на кровле секции №2. На цокольном этаже каждой секции</p>

	<p>располагается индивидуальный тепловой пункт.</p> <p>Горячее водоснабжение предусмотрено от Автоматизированной модульной котельной АМК-3 по закрытой схеме с установкой пластичного теплообменника.</p> <p>Вентиляция жилых и офисных помещений приточно-вытяжная, с механическим побуждением.</p> <p>Для защиты помещения от задымления при возникновении пожара предусматривается устройство систем вытяжной и приточной противодымной вентиляции.</p> <p>Электроснабжение — предусматривается по двум взаиморезервируемым кабельным линиям 0,4 кВ от существующей ТП-1089.</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.	6565
	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	2058,17
	Строительный объем многоэтажного жилого дома, м <sup>3</sup>	143332,49
	Количество этажей (включая цокольный и технический этаж.)	28
	Площадь жилого здания, кв.м	40258,67
	Общая площадь квартир, кв.м	24636,66
	Общая площадь встроенных помещений 1 этажа — офисной части, кв.м.	1258,57
	Общая площадь встроенных помещений подвала	1048,94
	Количество квартир всего	625
В том числе: 1-комнатные	500	
2-комнатные	125	
Количество нежилых помещений	4	
<p>16. О функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.</p>	<p>Нежилые помещения в многоквартирном доме, не входящие в состав общего имущества по своему функциональному назначению являются офисными.</p>	
<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</p>	<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>- мусоропровод с мусоросборной камерой;</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> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <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	30 декабря 2014 года. Орган выдачи: Департамент Архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону.
19. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке многоквартирных домов	- «Департамент архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону»;
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 943 045 тыс. рублей
22. Перечень организаций (подрядчиков), осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы	ООО «ГМК – 1» - Генеральный подрядчик. Адрес: 344000, г. Ростов-на-Дону, ул. Тренева, д. 32, Директор – Кожеватов Виктор Владимирович. 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 «София»



Чувило В.Г.



Российская Федерация

Ассоциация строительных организаций «КОМСТРОЙ»

Общество с ограниченной ответственностью

«София»

г. Ростов-на-Дону, ул. Извилистая, д.11, офис 77, тел./факс 223-92-60,  
ОГРН 1126194005057, ИНН 6168059319, КПП616801001

### Изменение в проектную декларацию

строительство Многоквартирного двухсекционного жилого дома, расположенного по адресу:  
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, ул. Магнитогорская, д.1а/25

город Ростов-на-Дону

22 сентября 2014 года

15. 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;	Площадь земельного участка в границах проектирования, кв.м.	6565
	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	2058,17
	Строительный объем многоэтажного жилого дома, м <sup>3</sup>	143332,49
	Количество этажей (включая цокольный и технический этаж.)	28
	Площадь жилого здания, кв.м	40258,67
	Общая площадь квартир, кв.м	24636,66
	Общая площадь встроенных помещений 1 этажа — офисной части, кв.м.	1258,57
	Общая площадь встроенных помещений подвала	1048,94
	Количество квартир всего	625
	В том числе: 1-комнатные	500
	2-комнатные	125
	Количество нежилых помещений	5

Изменения в проектную декларацию опубликованы на сайте «асокомстрой.рф» 22.09.2014г.

Директор ООО «София»



Марсак Д.Ю.