



Российская Федерация  
**Ассоциация строительных организаций «КОМСТРОЙ»**  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«НОВАТОР-СТРОЙ»**

344004, г. Ростов-на-Дону, ул. Тренева, д.32, офис 1,  
 тел./факс 223-92-60,  
 ОГРН 1156196069930, ИНН 6162070450, КПП 616201001

## Проектная декларация

строительство 20-ти этажного 3-х секционного жилого дома застройки  
 по ул. Магнитогорская 1/1 в г. Ростов-на-Дону, 4 этап строительства,  
 расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону,  
 Железнодорожный район, ул. Магнитогорская, д.1а.

город Ростов-на-Дону

09 декабря 2016 года

| <b>Информация о застройщике</b>  |   |
|--|---|
| 1. Firmenname  | Общество с ограниченной ответственностью «НОВАТОР-СТРОЙ» (ООО «НС»).  |
| 2. Место нахождения  | 344004, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Тренева, д.32, офис, 1.  |
| 3. Режим работы  | Понедельник – пятница - с 9.00 до 18.00<br>Обед с 12.00 до 13.00.<br>Суббота и воскресенье – выходные дни.  |
| 4. Информация о государственной регистрации  | ООО «НС» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №26 по Ростовской области за ОГРН 1156196069930, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица, бланк серии 61 № 007954937. Дата внесения записи о создании юридического лица 18 ноября 2015 года.<br><br>Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту её нахождения от 18 ноября 2015 г., бланк серия 61 №007954938, ИНН 6162070450/КПП 616201001 |
| 5. Информация об учредителях (участниках)  | Майдибор Екатерина Вячеславовна - 100%  |
| 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 — 0<br/> Размер кредиторской задолженности на 09.12.2016 г. — 0<br/> Размер дебиторской задолженности на 09.12.2016 г. — 0<br/> Застройщик <b>обязан</b> 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 20-ти этажного 3-х секционного жилого дома застройки по ул. Магнитогорская 1/1 в г. Ростов-на-Дону, 4 этап строительства, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, ул. Магнитогорская, д. 1а.  |
| 10. Сроки реализации проекта строительства   | Строительство ведется в один этап. Сдача объекта в эксплуатацию планируется 30 сентября 2020 года.  |
| 11. Результаты проведения экспертизы проектной документации  | Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации №61-2-1-3-0044-16 от 28.06.2016 г. по проекту Объекта капитального строительства: 20-ти этажный 3-х секционный жилой дом застройки по ул. Магнитогорская 1/1 в г. Ростов-на-Дону, 4 этап строительства, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, ул. Магнитогорская, д. 1а.   |
| 12. Информация о разрешении на строительство   | Разрешение на строительство №61-310-899401-2016, выдано 09 декабря 2016 года Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону. Срок действия разрешения до 09 декабря 2021 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:<br>Договор аренды земельного участка №СП-4 от 14 июля 2016 г. (зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 21.07.2016 г. за №61-61/001-61/001/042/2016-514/1, 514/2).   |
| 13.2. Собственник земельного участка   | Земельный участок находится в собственности Общества с ограниченной ответственностью «Екатерининский». Право собственности зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 05.11.2016 г. сделана запись регистрации №61-61/001-61/001/116/2015-3409/1, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 25.12.2015 г. Кадастровый номер участка 61:44:0061291:62.  |
| 13.3. Площадь земельного участка   | 8 397 кв.м.   |
| 13.4. Границы земельного участка   | Участок расположен по адресу: Ростовская область г. Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, ул. Магнитогорская, д. 1а.   |



|   |  |
|---|--|
|   | <p>Участок граничит:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- с севера - с участками существующих объектов производственного назначения;</li> <li>- с юга — с территорией проектируемых жилых домов Магнитогорская 1 и Магнитогорская 1б;</li> <li>- запада — территорией проектируемого жилого дома Магнитогорская 1;</li> <li>- с востока - с территорией проектируемого жилых Магнитогорская 1В и Магнитогорская 1б.</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>Все проектируемые площадки дворового благоустройства, оснащены необходимым стационарным оборудованием и малыми архитектурными формами.</p> <p>В рамках благоустройства территории запроектированы площадка для игр детей, площадка для отдыха взрослого населения, площадка для занятия физкультурой, площадка хозяйственного назначения, гостевая открытая парковка.</p>  |
| 14. Местоположение строящегося многоквартирного дома и их описание в соответствии с проектной документацией | <p>20-ти этажный 3-х секционный жилой дом застройки по ул. Магнитогорская 1/1 в г. Ростов-на-Дону, 4 этап строительства, расположен по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, ул. Магнитогорская, д. 1а.</p> <p>Конструктивные решения.</p> <p>20-ти этажный 3-х секционный жилой дом с встроенными помещениями общественного назначения с крышной блочно-модульной котельной решено в каркасно-монолитных железобетонных конструкциях.</p> <p>Жилое здание имеет конфигурацию вытянутого в плане прямоугольника с пристроенным вдоль фасада здания и по торцам здания шестью лестничными клетками, предназначенными для входов-выходов из подвала на уровень земли. Здание трехсекционное, секции разделены между собой деформационным швом.</p> <p>Фундаменты каждой секции жилого дома свайно-плитные состоят из монолитного железобетонного свайного ростверка и свайного поля. Толщина плитного монолитного железобетонного ростверка 1200 мм.</p> <p>Жилой дом функционально зонирован по высоте. На первом и подвальном этажах размещены нежилые помещения общественного назначения. Главный фасад жилого дома со входами в нежилые помещения общественного назначения, расположенные на первом этаже запроектирован с южной стороны с уровня земли с учетом возможности доступа маломобильных групп населения. Входы в нежилые помещения общественного назначения изолированы от входов в жилую часть и предусмотрены как с продольной южной стороны, так и с западного и восточного торцов здания.</p> <p>Жилая часть размещена в здании со второго по девятнадцатый этажи. Всего 18 этажей. В каждой секции над жилой частью расположен технический этаж (теплый чердак) используемый для разводки инженерных коммуникаций. Входы в жилую часть дома и подъезд к нему предусмотрен с северной стороны с уровня земли с учетом возможности доступа маломобильных групп населения. Доступ инвалидов на площадки входа запроектирован при помощи наружных пан-</p> |



дусов. .

Конструктивная схема жилого дома каркасно-монолитная, колонно-стеновая, прочность, устойчивость и необходимый уровень эксплуатационных качеств обеспечивается совокупностью взаимосвязанных несущих конструктивных элементов. Перекрытия здания монолитные железобетонные толщиной 220 мм.

Наружные стены подвального этажа монолитные железобетонные толщиной 300 мм предусмотрено утеплить пенополистирольными плитами толщиной 90 мм с воздушным зазором 20 мм и защитным слоем из кирпичной кладки.

Наружные стены – двухслойные, из стеновых газобетонных блоков толщиной 300 мм с внутренней стороны и кирпичной кладки толщиной 120 мм, желтого и коричневого цветов — с наружной стороны. Все узлы стен разработаны с учетом максимального исключения мостиков холода и требований пожарной стойкости конструкций. Межквартирные и межкомнатные перегородки выполняются из газобетонных блоков толщиной 200 и 100 мм и перегородки толщиной 120 и 65 мм из керамического кирпича.

Крыша жилого дома с теплым чердаком, малоуклонный с внутренним водоотводом. Кровля здания плоская с внутренним организованным водостоком. Покрытие выполнено из рулонного направляемого битумно-полимерного материала на полиэфирной основе «Техноэласт — ЭПП»

Оконные блоки для жилой части и нежилых помещений общественного назначения предусмотрены из поливинилхлоридных профилей с заполнением однокамерными стеклопакетами. Витражи нежилых помещений общественного назначения на первом этаже индивидуального изготовления из металлопластиковых профилей. В каждой квартире имеется балкон или лоджия. Все лоджии и балконы в квартирах предусмотрены остекленными. Ограждение лоджий и балконов выполнено из кирпичной кладки толщиной 120 мм.

Высота жилых этажей в осях – 3,0 м.

Высота этажей встроенных помещений общественного назначения подвала и 1-го этажа — 3,6 м.

Каждая секция жилого дома оборудована тремя лифтами Могилевского лифтостроительного завода: один пассажирский грузоподъемностью 1000 кг и два пассажирских лифта грузоподъемностью 400 кг.

Каждая секция жилого дома оборудована мусоропроводом, загрузочный клапан которого расположен в помещениях мусоропровода поэтажно со второго по девятнадцатые этажи, а на первом этаже непосредственно под мусоропроводом расположена мусоросборная камера. Подход к загрузочным клапанам мусоропровода предусмотрен на каждом этаже. Мусоросборные камеры запроектированы с самостоятельными выходами наружу, изолированным от входов в жилую часть дома.

Водоснабжение жилого дома предусматривается от ранее запроектированного кольцевого водопровода. Источником водоснабжения является городской водопровод. Подача холодной воды в здание предусмотрена по двух вводам. Предусмотрены объединенные системы холодного и противопожарного водопровода. Предусмотрена 2-х зонная системы холодного водоснабжения: нижняя зона с 1 по 10 этажи, верхняя зона — с 11 по 20 этажи. Нижняя зона водопровода холодной воды принята с нижней разводкой, верхняя зона - с верхней разводкой. Разводка сети горячего водоснабжения предусмотрена однозонной с верхней разводкой подающего трубопровода. Горячее водоснабжение предусмотрено от собственной крышной блочно-



|   |  |   |      |   |         |  |          |   |    |                                       |          |                                       |         |                               |     |
|---|--|---|------|---|---------|--|----------|---|----|---------------------------------------|----------|---------------------------------------|---------|-------------------------------|-----|
|   | <p>модульной котельной по закрытой схеме. Система противопожарного водопровода кольцевая, с закольцовкой магистральных трубопроводов по горизонтали и по вертикали.</p> <p>Отвод хозяйственно-бытовых сточных вод осуществляется в канализационную сеть от каждой секции индивидуально.</p> <p>Отвод дождевых с кровли здания предусмотрен водосточными воронками по горизонтальным водоотводным трубопроводам, прокладываемым над полом технического этажа, по стоякам к выпускам в водонепроницаемые лотки в конструкции отмостки, далее на организованный рельеф. С рельефа вода собирается дождевыми решетками и далее в ливневую канализационную сеть.</p> <p>Теплоснабжение здания предусмотрено от собственной крышной блочно-модульной котельной, которая поставляется на объект как готовое изделие полной заводской готовности. Работа котельной предусмотрена в автоматическом режиме без постоянного присутствия обслуживающего персонала. Размещена на крыше северной жилой секции возле северного торца здания. Топливом для котельной является природный газ. Для жилой части дома предусмотрены две системы отопления, по отдельности для каждой секции. Системы отопления жилой части — однотрубные с верхней разводкой подающих трубопроводов по чердаку и нижней разводкой обратных трубопроводов по подвалу здания. Системы отопления встроенных помещений двухтрубные, коллекторные с поэтажной разводкой трубопроводов в конструкции пола. В качестве отопительных приборов в жилых и офисных помещениях используются алюминиевые радиаторы.</p> <p>Вентиляция жилых помещений приточно-вытяжная, с естественным побуждением. Вытяжка осуществляется через отдельные каналы, расположенные в санузлах, ванных комнатах и кухнях, выполненные в строительных конструкциях, в пространство теплого чердака с последующим выбросом через вытяжные шахты наружу. Приток воздуха — неорганизованный через открывающиеся фрамуги окон. Вентиляция встроенных помещений — приточно-вытяжная с механическим и естественным побуждением движения воздуха.</p> <p>Для обеспечения эвакуации людей при пожаре и создания необходимых условий работы пожарных подразделений при ликвидации пожара предусматривается устройство систем приточной и вытяжной противодымной вентиляции с механическим побуждением.</p> <p>Электроснабжение — предусматривается от существующей подстанции ПС110/10/6кВ Р-28. Электроснабжение каждой секции жилого дома осуществляется двумя питающими линиями от разных секций щита 0,4 кВ. Электроснабжение встроенных помещений общественного назначения предусматривается двумя взаиморезервируемыми линиями.</p> <p>Запроектированы пожарные подъезды.</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 само-</p> | <table border="1"> <tr> <td data-bbox="633 1713 1353 1787">Площадь земельного участка в границах проектирования, кв.м.</td> <td data-bbox="1353 1713 1516 1787">8397</td> </tr> <tr> <td data-bbox="633 1787 1353 1861">Площадь застройки многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения, м<sup>2</sup></td> <td data-bbox="1353 1787 1516 1861">2111,05</td> </tr> <tr> <td data-bbox="633 1861 1353 1899">Строительный объем многоэтажного жилого дома, м<sup>3</sup></td> <td data-bbox="1353 1861 1516 1899">99070,23</td> </tr> <tr> <td data-bbox="633 1899 1353 1973">Количество этажей (включая цокольный и технический этажи)</td> <td data-bbox="1353 1899 1516 1973">21</td> </tr> <tr> <td data-bbox="633 1973 1353 2020">Площадь жилого здания, м<sup>2</sup></td> <td data-bbox="1353 1973 1516 2020">29013,52</td> </tr> <tr> <td data-bbox="633 2020 1353 2067">Общая площадь квартир, м<sup>2</sup></td> <td data-bbox="1353 2020 1516 2067">16672,4</td> </tr> <tr> <td data-bbox="633 2067 1353 2096">Количество квартир, всего, шт</td> <td data-bbox="1353 2067 1516 2096">324</td> </tr> </table>   | Площадь земельного участка в границах проектирования, кв.м. | 8397 | Площадь застройки многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения, м <sup>2</sup> | 2111,05 | Строительный объем многоэтажного жилого дома, м <sup>3</sup> | 99070,23 | Количество этажей (включая цокольный и технический этажи) | 21 | Площадь жилого здания, м <sup>2</sup> | 29013,52 | Общая площадь квартир, м <sup>2</sup> | 16672,4 | Количество квартир, всего, шт | 324 |
| Площадь земельного участка в границах проектирования, кв.м.   | 8397   |   |      |   |         |  |          |   |    |                                       |          |                                       |         |                               |     |
| Площадь застройки многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения, м <sup>2</sup>   | 2111,05  |   |      |   |         |  |          |   |    |                                       |          |                                       |         |                               |     |
| Строительный объем многоэтажного жилого дома, м <sup>3</sup>  | 99070,23   |   |      |   |         |  |          |   |    |                                       |          |                                       |         |                               |     |
| Количество этажей (включая цокольный и технический этажи)   | 21   |   |      |   |         |  |          |   |    |                                       |          |                                       |         |                               |     |
| Площадь жилого здания, м <sup>2</sup>   | 29013,52   |   |      |   |         |  |          |   |    |                                       |          |                                       |         |                               |     |
| Общая площадь квартир, м <sup>2</sup>   | 16672,4  |   |      |   |         |  |          |   |    |                                       |          |                                       |         |                               |     |
| Количество квартир, всего, шт   | 324  |   |      |   |         |  |          |   |    |                                       |          |                                       |         |                               |     |



|   |   |        |
|---|---|--------|
| стоятельных частей в соответствии с проектной документацией;  | В том числе: 1-комнатные, шт  | 216    |
|   | 2-комнатные, шт   | 108    |
|   | Общая площадь встроенных нежилых помещений, м <sup>2</sup>  | 2290,5 |
|   | Количество нежилых помещений  | 15     |
| 16. О функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.   | Встроенные нежилые помещения в многоквартирном доме, не входящие в состав общего имущества по своему функциональному назначению являются: торговыми, офисными и досугово-развлекательными.  |        |
| 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 | <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>- мусоропровод с мусоросборной камерой</li> <li>- коридоры;</li> <li>- электрощитовые;</li> <li>- часть подвального этаж, обеспечивающее техническое обслуживание многоквартирного дома;</li> <li>- технический этаж (теплый чердак) используемый для разводки инженерных коммуникаций;</li> <li>- вентканалы;</li> <li>- крыша;</li> <li>- помещение водомерных узлов и насосов;</li> <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 сентября 2020 года.<br>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   | <p>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.</p> <p>Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве застрахована в Обществе с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ».</p>  |        |
| 21. Информация о планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирных домов   | Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного двухсекционного жилого дома с подземной автостоянкой и помещениями общественного назначения 616 878 тыс. рублей   |        |
| 22. Перечень организаций (подрядчиков), осуществляющих  | ООО «ПМК – 1» - Генеральный подрядчик.<br>Адрес: 344000, г. Ростов-на-Дону, ул. Тренева, д. 32,   |        |

|   |  |
|---|--|
| основные строительные-монтажные и другие работы   | <p>Директор –Тарасенко Александр Юрьевич.</p> <p>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.</p>  |
| 23. Информация о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору долевого участия   | <p>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.</p> <p>Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве застрахована в:</p> <p>1. ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ»<br/>ИНН 7743014574, КПП 623401001, ОГРН 1027739329188<br/>390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, 29<br/>р/с 40701810100260000170 в ПАО Банк «ВТБ»<br/>к/с 30101810700000000187 БИК 044525187<br/>Лицензия на осуществление страхования СИ №3492 от 08.10.2015г.<br/>Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве заключен в отношении 20-ти этажного 3-секционного жилого дома, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, ул. Магнитогорская, д.1а</p> |
| 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   |

Проектная декларация опубликована на сайте: [www.asokomstroy.ru](http://www.asokomstroy.ru)

Директор Общества ограниченной ответственностью «НОВАТОР-СТРОЙ»  
Тростьянский Я.В.





Пронумеровано и  
скреплено  
Листов

Директор ООО  
«НОВАТОР-СТРОЙ»

  
Простянский Я.В.

