

**Общество с ограниченной ответственностью
«НОВОСТРОЙ-ВОРОНЕЖ»**

394043 г.Воронеж переулоч Купянский д.11 оф.8
ИНН/КПП 3666183426/366601001
ОГРН 1133668006317
Р/С 40702810513000070027
в Центрально-Чернозёмном банке Сбербанка России г.Воронеж
К/С 30101810600000000681 БИК 042007681

**Проектная декларация
с изменениями и дополнениями от 01.10.2016г.**

**строительство жилого дома по адресу:
г.Воронеж наб.Массалитинова 16/1, 16/2**

Информация о застройщике

1. Фирменное наименование застройщика:

Общество с ограниченной ответственностью «Новострой-Воронеж».

1.1. Юридический адрес: 394043 г.Воронеж переулоч Купянский д.11 оф.8.

Место нахождения застройщика: 394068 г.Воронеж ул.45 Стрелковой дивизии д.111 оф.23.

1.2. Режим работы застройщика: С понедельника по пятницу, с 9:00 до 18:00, с 13:00 до 14:00 – перерыв. Суббота, воскресенье – выходные дни.

1.3. Директор – Савельев Максим Юрьевич

2. Государственная регистрация застройщика:

ООО «Новострой-Воронеж» зарегистрировано 08.02.2013 года, что подтверждается:

Свидетельством о государственной регистрации юридического лица серии 36 № 003593823, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №12 по Воронежской области, ОГРН 113 366 800 63 17;

Свидетельством о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту её нахождения на территории Российской Федерации серии 36 № 003593824, подтверждающим, что организация ООО «Новострой-Воронеж», ОГРН 113 366 800 63 17, поставлена на учет в соответствии с положениями НК РФ 08.02.2013 года, в налоговом органе по месту нахождения: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №1 по Воронежской области, код: 3666, и ей присвоен ИНН/КПП 366 618 34 26/366 601 001.

3. Сведения об учредителях (участниках) застройщика:

Савельев Максим Юрьевич – 100% Уставного капитала.

4. Информация о проектах строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:

Строительство многоквартирного малоэтажного жилого дома по адресу: г.Воронеж наб.Массалитинова д.50а.

5. О виде лицензируемой деятельности:

В соответствии с п.п. 6.1. п. 18 федерального закона № 128-ФЗ от 08.08.2001 года «О ЛИЦЕНЗИРОВАНИИ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ» с 1 января 2010 года прекращается лицензирование деятельности по проектированию,

строительству и проведению инженерных изысканий при строительстве зданий и сооружений. Вместе с тем, данный федеральный закон не называет осуществление функций заказчика, в качестве вида деятельности подлежащего лицензированию. Градостроительный кодекс Российской Федерации обязывает лиц осуществляющих строительство, реконструкцию объектов капитального строительства получить свидетельство, выданное саморегулируемой организацией, в случае осуществления ими работ, оказывающих влияние на безопасность объекта капитального строительства. Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации № 624 от 30.12.2009 года «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПЕРЕЧНЯ ВИДОВ РАБОТ, КОТОРЫЕ ОКАЗЫВАЮТ ВЛИЯНИЕ НА БЕЗОПАСНОСТЬ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА», не содержит в себе указания на осуществления функций заказчика. Таким образом, учитывая все вышеизложенной, для осуществления функций заказчика, не требуется получения лицензии или вступления в СРО.

6. Информация о финансовом результате текущего года:

ООО «Новострой-Воронеж» в 2014 году вело деятельность по подготовке земельного участка к строительству жилого дома, подготовке проектной документации и получению разрешения на строительство. С 30.07.2015г. началось строительство. Для осуществления этой деятельности были привлечены заемные средства от учредителя организации. По состоянию на 01.10.2016 года:

- дебиторская задолженность – 76 730 000 рублей,
- кредиторская задолженность – 102 179 000 рублей,
- финансовый результат (прибыль) – 1 040 000 рублей.

Информация об объекте строительства

1. Информация о цели проекта строительства:

Строительство жилого дома по адресу: г.Воронеж наб.Массалитинова 16/1, 16/2.

1.1. Информация об этапах и сроках строительства:

Начало строительства: I квартал 2015 года;

Окончание строительства: IV квартал 2016 года.

1.2. Информация о результатах негосударственной экспертизы проектной документации:

Положительное заключение негосударственной экспертизы № 36-2-1-2-0012-16 от «22» апреля 2016 года; Объект капитального строительства: «Жилой дом по адресу: г.Воронеж наб.Массалитинова 16/1, 16/2»; Адрес объекта: г.Воронеж Центральный район наб.Массалитинова 16/1, 16/2; Объект негосударственной экспертизы: проектная документация.

2. Информация о разрешении на строительство:

Разрешение на строительство № RU-36302000-9 выдано Администрацией городского округа город Воронеж 30.01.2015г.

3. Информация о правах застройщика на земельный участок:

Строительство осуществляется на земельных участках, принадлежащих застройщику на праве собственности. Право собственности застройщика на:

- земельный участок площадью 1 100 кв.м., расположенный по адресу: г.Воронеж наб.Массалитинова 16/1, зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31.10.2014г. сделана запись регистрации №36-36-01/210/2014-851, что подтверждается Договором купли-продажи земельного участка от 18.10.2014г., Актом приёма-передачи от 18.10.2014г. к Договору купли-продажи земельного участка от 18.10.2014г., Свидетельством о государственной регистрации права от 19.04.2016г., кадастровый номер: 36:34:0605025:46;

- земельный участок площадью 1 099 кв.м., расположенный по адресу: г.Воронеж наб.Массалитинова 16/2, зарегистрировано Управлением Федеральной

службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31.10.2014г. сделана запись регистрации №36-36-01/210/2014-852, что подтверждается Договором купли-продажи земельного участка от 18.10.2014г., Актом приёма-передачи от 18.10.2014г. к Договору купли-продажи земельного участка от 18.10.2014г., Свидетельством о государственной регистрации права от 18.04.2016г., кадастровый номер: 36:34:0605025:47.

4. Информация о местоположении строящегося многоквартирного дома и о его описании:

Строящийся многоквартирный жилой дом располагается на земельных участках, расположенных по адресу: Российская Федерация, Воронежская область, город Воронеж, Центральный район, наб. Массалитинова, 16/1, 16/2. Представляет собой трёхсекционное здание сложной формы с выступающими балконами и входными группами, в котором предусмотрено 5 надземных жилых этажа и подвал. Высота жилого этажа 2.90 м. от пола до потолка. Крыша двускатная с организованным водостоком. Кровля из гибкой черепицы с наружным водостоком.

В подвале здания размещены хозяйственные помещения. На жилых этажах размещены 1-комнатные, 2-х и 3х-комнатные квартиры. Квартиры оснащены санузлами, кухнями-гостинными, летними помещениями в виде открытых балконов. Жилые комнаты не проходные. Кухни, ванные комнаты и туалеты обеспечены механической и естественной вентиляцией с удалением воздуха через обособленные вентканалы, имеющие выход на кровлю.

Микроклимат в квартирах обеспечивается комплексом строительных и инженерных мероприятий в соответствии с ГОСТ 30494-96 «Параметры микроклимата в помещениях». В жилом доме предусмотрена лестничная клетка. Лестничные марши приняты шириной 1,35 м. с проступью 300 мм и высотой подступенка 150 мм.

Фасады решены в едином архитектурном стиле. В архитектурной отделке применен кирпич. Цветовое решение фасадов построено на использовании контраста оттенков коричневого. Цоколь – керамогранитная плитка темно-коричневого цвета. Эркеры и окна из металлопластиковых рам белого цвета.

Все помещения с постоянным пребыванием людей обеспечены естественным освещением через окна в наружных стенах в соответствии с требованиями СНиП 23-05-95 «Естественное и искусственное освещение». Рассчитаны и запроектированы строительно-акустические мероприятия по защите от шума в соответствии с требованиями СНиП 23-03-2003 «Защита от шума».

Жилой дом относится к зданиям с жесткой конструктивной схемой. Устойчивость здания обеспечивается совместной работой продольных и поперечных несущих и самонесущих кирпичных стен, объединенных жесткими дисками перекрытий и покрытия. В качестве фундамента принята монолитная железобетонная плита толщиной 700 мм. Основанием фундамента служит песчано-гравийная подушка.

Стены надземной части выполнены из силикатного кирпича толщиной 380 мм, утепленные с фасада плитами из минеральной ваты толщиной 120 мм с вентиляционным зазором 20 мм. Облицовка фасада из облицовочного керамического кирпича толщиной 120 мм.

Перегородки в квартирах выполнены из гипсовых пазогребневых плит толщиной 80 мм, в санузлах из керамического кирпича толщиной 120 мм. Межквартирные перегородки выполнены из кирпича толщиной 250 мм. Перегородки между квартирами и лестничным холлом из кирпича толщиной 250 мм. Шахты для прокладки коммуникаций ограждены противопожарными перегородками из кирпича толщиной 120 мм.

Технико-экономические показатели строящегося объекта:

Наименование	Единицы измерения	Количественный показатель
Этажность	шт.	5
Площадь застройки	м.кв.	944,43
Общая площадь здания	м.кв.	5185,72
Общая площадь квартир	м.кв.	3545,00
Площадь хозяйственных помещений	м.кв.	727,96
Строительный объем здания	м.куб.	18759,39
Количество квартир	шт.	45

5. Информация о количестве в составе строящегося многоквартирного дома самостоятельных частей:

Наименование	Количество
Трехкомнатные квартиры	15 шт.
Двухкомнатные квартиры	15 шт.
Однокомнатные квартиры	15 шт.

При передаче Квартиры от Застройщика Инвестору техническое состояние Квартиры следующее:

Отделка помещений запроектирована с учетом гигиенических, эстетических и противопожарных требований.

Во внутренней отделке использованы материалы: стены помещений штукатурятся цементно-известковым раствором; покрытие полов – стяжка из цементно-песчаного раствора, в помещениях ванных и санузлов стяжка не выполняется. Для отделки внеквартирных коридоров, лестничных клеток и тамбуров использованы негорючие отделочные материалы: окраска стен вододисперсионной краской на высоту панели, выше панели и потолки – улучшенная клеевая побелка, покрытие пола – керамическая плитка.

Двери входные выполнены металлическими индивидуального изготовления, двери балконные из двухкамерных стеклопакетов (трехкамерный пластиковый профиль) по ГОСТ 30674-99.

Оконные блоки выполняются из двухкамерных стеклопакетов в пластиковом переплете по ГОСТ 30674-99, отливы из окрашенной оцинкованной жести, подоконные доски – пластик. Остекление лоджий – одинарное стекло.

Все помещения с постоянным пребыванием людей обеспечены естественным освещением через витражи и окна в наружных стенах, в соответствии с требованиями СП 52.13330.2011 «Естественное и искусственное освещение». Естественное освещение имеют жилые комнаты и кухни.

Для защиты помещений от шума и вибрации проектной документацией предусмотрены следующие материалы:

- расстояние от края проезжей части дороги, расстояния от существующей трансформаторной приняты согласно требованиям норм;
- применение в окнах двухкамерных стеклопакетов, полов со звукоизоляционным слоем, окон и дверей с уплотнением в притворах;
- прокладка трубопроводов при пересечении перекрытий осуществляется в гильзах с заполнением зазора между гильзами и трубопроводами мягкими виброгасящими материалами.

Застройщик оставляет за собой право на внесение изменений в проектно-сметную документацию, не ухудшающих технических и эксплуатационных показателей квартиры.

6. Информация о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме:

Строительный №	№ согласно проекту строительства	Этаж	Предназначение	Площадь, кв.м
1	10	подвал	хозяйственное	19,87
2	9	подвал	хозяйственное	19,02
3	8	подвал	хозяйственное	18,37
4	7	подвал	хозяйственное	18,95
5	2	подвал	хозяйственное	34,39
6	3	подвал	хозяйственное	34,91
7	4	подвал	хозяйственное	36,18
8	5	подвал	хозяйственное	36,08
9	6	подвал	хозяйственное	35,02
10	11	подвал	хозяйственное	52,05
11	12	подвал	хозяйственное	47,79
12	13	подвал	хозяйственное	52,05
13	14	подвал	хозяйственное	50,68
14	15	подвал	хозяйственное	50,99
15	16	подвал	хозяйственное	45,23
16	17	подвал	хозяйственное	45,11
17	18	подвал	хозяйственное	44,08
18	19	подвал	хозяйственное	44,52
19	20	подвал	хозяйственное	42,67

7. Информация о составе общего имущества в многоквартирном доме:

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности 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, коридоры, технические этажи, чердаки, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

8. Информация о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию:

IV квартал 2016 года

8.1. Орган, уполномоченный, в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов:

- Администрация городского округа город Воронеж
- Департамент градостроительства и архитектуры
- Отдел выдачи разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию.

9. Информация о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении строительства:

Законодательный риск - Данный тип риска связан с вероятностью изменения законодательства, которое прямо влияет на прибыль инвестиции. При этом законодательный риск может, как повышать, так и понижать прибыль. Налоговый риск. Так же, как и законодательный риск, налоговый риск отражает вероятность изменения налогового окружения инвестиции.

Планировочный риск - Специфический для недвижимости риск отражает вероятность того, что изменения политики зонирования и планирования центрального или местного правительства скажутся положительно или отрицательно на стоимости инвестиций в недвижимость. Решения в области

транспортного строительства, охранных зон могут кардинально изменить представления о стоимости инвестиций.

9.1. Планируемая стоимость строительства многоквартирного дома составляет:

Расчетная стоимость строительства составляет – 134 933 736.42 рубля.

10. Информация об организациях осуществляющих основные строительные-монтажные работы:

ООО «Капитальное Строительство».

11. Информация о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:

1. Залог в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 214-ФЗ от 30.12.2004г.

2. Заключение договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании в соответствии со статьёй 15.2 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 214-ФЗ от 30.12.2004г.

12. Информация об иных договорах на основании которых привлекались денежные средства для строительства:

Строительство объекта ведётся с привлечением денежных средств ПАО Сбербанк на основании Договора №957315240 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 14.08.2015г.

Структура финансирования объекта:

- собственные средства: 27,89% от стоимости объекта;
- средства от реализации квартир по договорам долевого участия: 12,16% от стоимости объекта;
- заёмные средства: 59,96% от стоимости объекта.

Директор ООО «Новострой-Воронеж»



М.Ю.Савельев