

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

на строительство объекта: «Жилой дом по адресу: г. Ялта, пгт. Виноградное, Бахчисарайское шоссе, в районе санатория «Узбекистан»

Проектная декларация размещена в сети «Интернет» по адресу [www.su-9.pf](http://www.su-9.pf):  
«07» августа 2015 года.

Проектная декларация с изменениями по состоянию на 13.02.2017г. размещена в сети  
«Интернет» по адресу [www.su-9.pf](http://www.su-9.pf): «13» февраля 2017 года.

### 1. Информация о застройщике

#### 1.1 Фирменное наименование, место нахождения

- а) *Полное:* Общество с ограниченной ответственностью «СУ-9 «Липецкстрой»
- б) *Сокращенное:* ООО «СУ-9 «Липецкстрой»
- в) *Место нахождения (юридический, почтовый адрес):*  
398017, г. Липецк, ул. Фестивальная,1а;
- г) *Телефон:* 8(4742) 43-25-07, *Факс:* 8(4742) 43-25-16;
- д) *Режим работы:* понедельник - пятница 8-00 - 17-00; перерыв 12-00 – 13-00; суббота 9-00 – 16-00; воскресенье – выходной.

#### 1.2 Государственная регистрация

В Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании общества с ограниченной ответственностью «СУ-9 «Липецкстрой» 15 декабря 2011 г., за основным государственным регистрационным номером ОГРН, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации юридического лица, выданным Инспекцией ФНС России по Левобережному району г. Липецка.

- *свидетельство серия 48 № 001561603 от 15.12.2011 г.*
- *ОГРН 1114823018914*
- *ИНН/КПП 4823053446/482301001*

#### 1.3 Учредители, обладающие более пяти процентов голосов

- а) Черняев Юрий Михайлович -100%

#### 1.4 Строительство многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик

Ведется строительство:

- Жилой район «Елецкий» в Советском округе г. Липецка. Жилое здание №II-5 (1 этап – жилая часть здания в осях 1-4 с благоустройством) - срок ввода объекта в эксплуатацию – IV квартал 2016г.
- Жилой район «Елецкий» в Советском округе г. Липецка. Жилое здание №II-5 (2 этап – встроенные офисные помещения в осях 1-4) - срок ввода объекта в эксплуатацию – IV квартал 2016г.
- Жилой дом №2 по адресу: г. Ялта, пгт. Виноградное, Бахчисарайское шоссе, в районе санатория «Узбекистан» предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию – IV квартал 2017 г.

- Многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по улице Нижняя Логовая в Советском округе г. Липецка. предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию – IV квартал 2018 г.

#### Завершено строительство:

- Многоэтажный жилой дом по адресу: г. Липецк, шоссе Елецкое, д. 7А (Строительный адрес: Жилой район «Елецкий» в Советском округе г. Липецка. Жилое здание №II-14) Разрешение на ввод в эксплуатацию: 48-42 701 000 231-2015 от 25.09.2015

#### 1.5 Членство в саморегулирующей организации

Вид деятельности	Номер свидетельства	Орган, выдавший свидетельство
Допуск к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства	№0482-2013-4823053446-С-026 от 23.10.2013 г.	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Объединение строительно-монтажных организаций»

#### 1.6 Финансовый результат текущего года

Финансовый результат текущего года (прибыль) – 3 т.р.

Кредиторская задолженность – 209 594 т.р.

Дебиторская задолженность – 385 456 т.р.

## 2. Информация о проекте строительства

### 2.1 Цель проекта строительства, этапы, сроки его реализации

Цель проекта строительства	Этапы и сроки реализации	Результаты государственная экспертиза проектной документации
Удовлетворение жилищных потребностей граждан.	Начало: август 2015г. Окончание: июнь 2018г. (по проекту организации строительства)	Положительное заключение негосударственной экспертизы №4-1-1-0101-15 от 17.07.2015г. Филиал общества с ограниченной ответственностью «Центр Экспертиз» «Липецкий Центр Экспертиз» в г. Липецке. Свидетельство об аккредитации №РОСС RU.0001.610235 №0000333 от 13.02.2014г. Свидетельство об аккредитации №РА.РА.610711 №000667 от 19.03.2015г. по объекту капитального строительства «Жилой дом по адресу: г. Ялта, пгт. Виноградное, Бахчисарайское шоссе, в районе санатория «Узбекистан»

### 2.2 Разрешение на строительство

#### ДЕКЛАРАЦИЯ о начале выполнения строительных работ

Декларация о начале выполнения строительных работ №РК08315001924 от 05.08.2015г

Служба государственного строительного надзора Республики Крым на строительство объекта капитального строительства «Жилой дом по адресу: г. Ялта, пгт. Виноградное, Бахчисарайское шоссе, в районе санатория «Узбекистан».

Срок строительства (по проекту организации работ) до июня 2018 года.

### 2.3 Земельный участок, предоставленный под строительство

Права и основания	Площадь, кадастровый номер	Элементы благоустройства, в соответствии с проектной документацией
<p>Собственник гр. Игумнов В.В. свидетельство о государственной регистрации права 90-90/016-90/016/987/2015-345/1 от 06.08.2015г. 90-90/016-90/016/987/2015-354/1 от 06.08.2015г</p> <p>Земельные участки принадлежат застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка от 09.07.2015г. Запись регистрации 90-90/016-90/021/708/2015-6599/2, 6599/3 от 24.09.2015г. Дополнительное соглашение о выкупе земельных участков №1 от 25.01.2016г., запись регистрации № 90-90/016/300/2016-2768 от 18.02.2016г.</p>	<p>Кадастровый номер 90:25:050801:263 Общая площадь 1000 кв.м.</p> <p>Кадастровый номер 90:25:050801:264 Общая площадь 1500 кв.м.</p>	<p>Площадь участков с покрытием 780м<sup>2</sup> Площадь озеленения 280 м<sup>2</sup></p> <p>Подъезд к проектируемому объекту осуществляется с Бахчисарайского шоссе по проездам шириной 6 м. К секциям №1 и №2 – с севера, к секции №3 – с восточной стороны.</p> <p>Территория двора разделена подпорными стенками с учетом рельефа на зоны.</p> <p>Для пешеходного движения вдоль проездов организованы тротуары шириной 1,5 м. Сопряжение тротуаров с проезжей частью осуществляется установкой бортового камня БР 100.30.15 (высотой 0,15м).</p> <p>Для маломобильных групп населения в местах примыкания тротуара к проезжей части запроектированы специальные съезды - пандусы с пониженным бортовым камнем высотой 0,04м. По краям тротуаров высота бордюра 0,05 м.</p> <p>Для удобного соединения разных уровней двора для пешеходов запроектированы лестницы с подъемными платформами для инвалидов.</p> <p>Проезд и площадка для временной стоянки автомобилей выполнены в твердом покрытии из асфальтобетонной смеси. Пешеходные тротуары выполнены в плиточном покрытии.</p> <p>Вокруг проектируемого здания заложена отмостка шириной 1 м, совмещенная с тротуаром.</p> <p>В проекте предусмотрено размещение:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• площадок для отдыха взрослых;</li> <li>• площадки для занятий физкультурой;</li> <li>• хоз площадок для сушки белья и чистки вещей;</li> <li>• площадки для мусорных контейнеров.</li> </ul> <p>Площадки для игр и отдыха оборудованы малыми архитектурными формами ООО «Вега-Групп» и ООО «Авен – М».</p> <p>У всех входов в здание и на площадках установлены урны.</p> <p>Для озеленения участка предусмотрена посадка деревьев и кустарников, устройство газонов на свободной от застройки и покрытия территории с учетом существующих и проектируемых сетей.</p>

## 2.4 Местоположение строящегося многоквартирного дома, его описание

Наименование, адрес объекта	Описание объекта, в соответствии с проектной документацией
<p>«Жилой дом по адресу: г. Ялта, пгт. Виноградное, Бахчисарайское шоссе, в районе санатория «Узбекистан»</p>	<p>Проектируемый объект — жилое здание 3-х секционное каркасно-монолитное. Наружные стены здания из газосиликатных блоков и силикатного кирпича толщиной 250мм утепляются снаружи минеральными плитами «IZOVOL» (В) толщиной 50мм с применением металлического каркаса и устройством ветрозащитной мембраны вентилируемого фасада.</p> <p>Кровля плоская, эксплуатируемая, с организованным внутренним водостоком.</p> <p>Покрытие утепляется пенополистиролом объемным весом 35кг/м<sup>3</sup> толщиной 150мм. Мусоропровод оборудован устройством для периодической промывки, очистки, дезинфекции и автоматического пожаротушения ствола в соответствии с СанПиН 42-128-4690 и СП 31-108-2002.</p> <p>В жилом здании предусмотрены: хозяйственно-питьевое, противопожарное и горячее водоснабжение, канализация, отопление, вентиляция, электроснабжение.</p> <p>Пищеприготовление- на электрических плитах. Также предусмотрена телефонизация, радиофикация, пожарная сигнализация, диспетчеризация жилого здания.</p> <p>Жилое здание запроектировано с учетом безопасной жизнедеятельности жильцов дома- при передвижении внутри и около дома, при входе и выходе из дома, а также при пользовании инженерным оборудованием.</p> <p>Проектом предусмотрены мероприятия, обеспечивающие выполнение санитарно — эпидемиологических и экологических требований по охране здоровья и окружающей природной среды.</p> <p>Продолжительность инсоляции квартир принята согласно требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий.</p> <p>Здание оборудовано мусоропроводом с системой прочистки, промывки, дезинфекции и пожаротушения согласно СП 31-108-2002.</p> <p>Для сообщения между этажами запроектирован в каждой секции лифт. Всего в жилом доме 143 квартиры и 2 служебных помещения. Высота этажа – 3. 00 метра.</p> <p>Планировочная структура жилого комплекса представлена разными типами квартир: скромные студии: квартиры на одну или несколько спален, а также высококомфортные двухуровневые квартиры с террасами.</p> <p>Планировка проектируемого здания обеспечивает хороший вид на окружающий ландшафт из каждой квартиры.</p> <p>Номенклатура и площади помещений запроектированы в соответствии с заданием на проектирование, утвержденным заказчиком и основываются на его собственных маркетинговых исследованиях рынка. при этом соблюдены все требования справочного пособия СП 31-107-2004 «Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий» в части п. 6.1 «Минимальные площади и габариты помещений квартир» и требования СП 54.13330, 2011 (актуализированная редакция СНиП 31-01-2003).</p> <p>Компоновка помещений учитывает требования по инсоляции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01</p>

Площадь застройки здания – 1445,15 м<sup>2</sup>  
 Площадь жилого здания – 12129,01 м<sup>2</sup>.  
 в т.ч. общая площадь служебных помещений – 156,64м<sup>2</sup>  
 Общая площадь квартир – 8712,14 м<sup>2</sup>  
 Жилая площадь квартир – 4395,46м<sup>2</sup>  
 Строительный объем здания – 34684,08м<sup>3</sup>

### 2.5 Состав самостоятельных частей (квартир) строящегося многоквартирного дома

Состав квартир (объектов долевого участия)	Количество	Технические характеристики
Однокомнатных	7	Общей площадью – 47,96м <sup>2</sup>
	7	Общей площадью – 48,23м <sup>2</sup>
	1	Общей площадью – 78,38м <sup>2</sup>
	7	Общей площадью – 57,14м <sup>2</sup>
	7	Общей площадью – 57,41м <sup>2</sup>
	1	Общей площадью – 61,86м <sup>2</sup>
	7	Общей площадью – 36,34м <sup>2</sup>
	6	Общей площадью – 27,75м <sup>2</sup>
	5	Общей площадью – 55,77м <sup>2</sup>
	7	Общей площадью – 48,07м <sup>2</sup>
	7	Общей площадью – 44,89м <sup>2</sup>
	1	Общей площадью – 28,69м <sup>2</sup>
	1	Общей площадью – 56,27м <sup>2</sup>
	1	Общей площадью – 35,40м <sup>2</sup>
	1	Общей площадью – 45,65м <sup>2</sup>
Двухкомнатных	14	Общей площадью – 77,29м <sup>2</sup>
	5	Общей площадью – 77,70м <sup>2</sup>
	5	Общей площадью – 77,83м <sup>2</sup>
	1	Общей площадью – 76,93м <sup>2</sup>
	1	Общей площадью – 78,26м <sup>2</sup>
	1	Общей площадью – 69,07м <sup>2</sup>
	1	Общей площадью – 75,35м <sup>2</sup>
	7	Общей площадью – 57,75м <sup>2</sup>
	7	Общей площадью – 48,87м <sup>2</sup>
	6	Общей площадью – 62,14м <sup>2</sup>
	7	Общей площадью – 49,65м <sup>2</sup>
	6	Общей площадью – 61,44м <sup>2</sup>

	8	Общей площадью – 66,35м <sup>2</sup>
	1	Общей площадью – 116,65м <sup>2</sup>
	1	Общей площадью – 84,27м <sup>2</sup>
Трехкомнатных	1	Общей площадью – 122,52м <sup>2</sup>
	1	Общей площадью – 198,64м <sup>2</sup>
	1	Общей площадью – 199,41м <sup>2</sup>
	1	Общей площадью – 65,21м <sup>2</sup>
	1	Общей площадью – 85,13м <sup>2</sup>
Пятикомнатных	1	Общей площадью – 182,94м <sup>2</sup>
Всего	143	Общая площадь квартир – 8712,14м <sup>2</sup> ; (без учета летних помещений и террас); Жилая площадь квартир – 4395,46м <sup>2</sup>

## 2.6 Функциональное назначение нежилого помещения в многоквартирном доме, не входящего в состав общего имущества

Наименование нежилого помещения	Функциональное назначение
Служебные помещения	Общая площадь служебных помещений – 156,64м <sup>2</sup>

## 2.7 Состав общего имущества в многоквартирном жилом доме, которое будет в общей долевой собственности

При возникновении права собственности на объект долевого строительства у участника долевой собственности одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме: помещения, не являющиеся частями квартир, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические помещения, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее оборудование (технические подвалы), а также крыши (за исключением террас), ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

## 2.8 Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома

- а) Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию – II квартал 2017 года.
- б) Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию:
  - Служба государственного строительного надзора Республики Крым;
  - Служба финансового надзора Республики Крым.

## **2.9 Финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства**

а) Возможными финансовыми и прочими рисками при осуществлении проекта строительства являются форс-мажорные обстоятельства, к которым относятся стихийные явления, такие, как землетрясение, наводнение и т.д., а также обстоятельства общественной жизни: военные действия, эпидемии, крупномасштабные забастовки и т.д. К форс-мажору относятся также запретительные меры государственных органов: объявление карантина, запрещение перевозок, запрет торговли в порядке международных санкций и т.д.;

б) Увеличение стоимости квадратного метра вследствие инфляции, роста издержек, связанных со строительным производством и цен на строительные материалы;

в) Изменение ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (ключевой ставки);

г) Добровольное страхование возможных финансовых и прочих рисков проекта строительства «Жилой дом по адресу: г. Ялта, пгт. Виноградное, Бахчисарайское шоссе, в районе санатория «Узбекистан» застройщиком не осуществлялось;

2.9.1. Планируемая стоимость строительства многоквартирного жилого дома согласно сводному сметному расчету 540275,08 тыс. руб.

## **2.10 Перечень организаций, участвующих в реализации проекта строительства, в том числе осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы**

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «СУ-9 «Липецкстрой» ИНН4823053446

Генеральный подрядчик – Общество с ограниченной ответственностью «СУ-1 «Ялта» ИНН 9103077114

Проектная организация - Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурно-проектная мастерская №3» ИНН 4826003316

## **2.11 Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору**

В обеспечение исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве с момента государственной регистрации договоров у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного жилого дома земельный участок, принадлежащий застройщику на праве аренды и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом (статья 13 Федерального закона от 30.12.2004г №214-ФЗ).

Исполнение обязательств застройщика обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

### **2.11.1.Основание:**

Вступление ООО «СУ-9 «Липецкстрой» в члены Некоммерческой организации «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» (п. 1 ч. 1 ст. 15.2 Федерального закона РФ № 214-ФЗ, Протокол № 33 от 08.10.2015г. заседания правления НО «ПОВС»).

Договоры (поквартирного) страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (на основании Решения НО «ПОВС» о расчете страхового тарифа – Письмо от 10.11.2015г. №10-2327/15).

**Объект:**

«Жилой дом по адресу: г. Ялта, пгт. Виноградное, Бахчисарайское шоссе, в районе санатория «Узбекистан».

**Информация о Страховщике:**

Некоммерческая Организация «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» (НО «ПОВС»)

<http://www.ovsz.ru/>

Адрес: 111024. Г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2

ИНН 7722401371 КПП 775001001, ОГРН 1137799018367 зарегистрировано 04.10.2013г. МЕЖРАЙОННОЙ ИНСПЕКЦИЕЙ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 46 ПО Г. МОСКВЕ

Лицензия на осуществление взаимного страхования ВС №4314 от 13.08.2015 выдана ЦБ РФ, регистрационный номер записи в ЕГРССД: 4314

**2.11.2**

**Основание:**

Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-4769/2016 от 10.02.2016 г.

**Объект:**

«Жилой дом по адресу: г. Ялта, пгт. Виноградное, Бахчисарайское шоссе, в районе санатория «Узбекистан».

**Информация о Страховщике:**

Общество с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания». Адрес: 127018, г. Москва, ул. Складочная, дом 1, строение 15,

тел. 8 (495) 660-06-90

ИНН 1832008660 КПП 775001001,

ОГРН 1021801434643 от 15.08.2002г. зарегистрировано Межрайонной инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам № 46 по г. Москве.

Лицензия на осуществление страхования СИ №0072 от 17.07.2015г. выдана ЦБ РФ, регистрационный номер записи в ЕГРССД: 0072

**2.12 Данные о договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров участия в долевом строительстве**

Финансирование проекта строительства ведется из следующих источников:

120 000 тыс. рублей - финансирование за счет собственных средств

*Место ознакомления с документами, указанными в части 2 статьи 20 и в части 2 статьи 21 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ:*

*г. Липецк, ул. Фестивальная, д. 1А.*

Генеральный директор  
ООО «СУ-9 «Липецкстрой»

Ю.М. Черняев

СОГЛАСОВАНО  
ГЛАВНЫЙ БУХГАЛТЕР

ЮРИСКОНСУЛЬТ