

## Проектная декларация

на строящийся объект «Многоквартирный жилой дом»,  
расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район,  
микрорайон «Голубые Дали» (по состоянию на 31.12.2016 года).

### Раздел 1. Информация о застройщике.

1. Застройщик — общество с ограниченной ответственностью «РосСтрой». Место нахождения: 354000, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Виноградная, 4. Режим работы — с 08:00 до 17:00, перерыв с 12:00 до 13:00, выходные — суббота, воскресенье. Тел.: 8(862)2534701
2. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 23 №009267091, выдано Межрайонной Инспекцией ФНС №7 по Краснодарскому краю от 03.12.2014 г. Присвоен основной государственный регистрационный номер 1142366015406
3. Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации: серия 23 №009136460, выдано Межрайонной Инспекцией ФНС №7 по Краснодарскому краю (территориальный участок 2320 по Центральному району межрайонной инспекции ФНС №7 по Краснодарскому краю, 2366) от 03.12.2014 г. Присвоен идентификационный номер налогоплательщика 230226770.
4. Учредители застройщика: Зурнаджян Ваник Ерчаникович — 5 000,00 руб. (50% голосов), Тодуа Александр Андреевич — 5 000 руб. (50% голосов).
5. ООО «РосСтрой» ранее не принимало участие в строительстве объектов недвижимости.
6. Финансовый результат на 31.12.2016 года: прибыль — (0) тыс. руб., дебиторская задолженность — 17 993 тыс. руб., кредиторская задолженность — 88 332 тыс. руб.

### Раздел 2. Информация о проекте строительства.

1. Цель Проекта строительства — строительство многоквартирного жилого комплекса в Адлерском районе города Сочи, микрорайон «Голубые Дали»  
Срок реализации проекта — 1 квартал 2019 года.
2. Этапы строительства:
  - строительство подпорной стены, вынос внешних сетей: апрель-июнь 2014 г.
  - устройство котлована, фундамента: сентябрь 2015 г.;
  - устройство железобетонного каркаса здания: октябрь 2015 г. — декабрь 2016 г.
  - устройство фасада, инженерные коммуникации, отделочные работы: январь 2017 г. - август 2018 г.;
  - благоустройство территории, сдача объекта гос. комиссии: октябрь 2018 г.
3. Положительное заключение экспертизы результатов инженерных изысканий от 29.07.2015 г. №2-1-1-0050-15, выданное Центром архитектурно-строительного надзора, свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы от 28.12.2012 г. №РОСС RU.0001.610390.
4. Положительное заключение экспертизы проектной документации от 11.06.2015 г. №1-1-1-0031-15, выданное Центром архитектурно-строительного надзора, свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы от 28.12.2012 г. №РОСС RU.0001.610390.
5. Разрешение на строительство объекта долевого строительства выдано департаментом архитектуры, градостроительства и благоустройства Администрации города Сочи № RU -23-309-3896-2015 от 09.10.2015 г.
6. Права застройщика на земельный участок:  
Вид права: договор о предоставлении земельного участка, площадью 5 000 кв.м., с кадастровым номером 23:49:0402012:542, расположенный по адресу: г. Сочи, Адлерский

- район, ул. Голубые Дали, с видом разрешенного использования – «для завершения строительства 72-квартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями в цокольном этаже приемо-сдаточного пункта банно-прачечного треста». Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-4. Категория земель – земли населенных пунктов в пользование на условиях аренды (договор аренды) № 4900007745 от 25.07.2012 года зарегистрированный 12.09.2012 г. с номером регистрации 23-23-22/321/2012-023; договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 09.10.2012 года зарегистрированный 16.10.2012 года с номером регистрации 23-23-22/329/2012-313; договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 18.10.2012 года зарегистрированный 29.10.2012 г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю; договор передачи прав обязанностей по договору аренды земельного участка от 16.02.2015г. зарегистрированного 25.02.2015 с номером регистрации 23-23/050-23/050/085/2015-056/2
7. Элементами благоустройства являются: асфальтирование проездов и стоянок; озеленение территории; мощение тротуаров; высаживание деревьев, кустарников, газонов.  
Местоположение: Россия, Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, микрорайон «Голубые Дали».
8. Жилой дом состоит из четырех прямоугольных блоков. Каждый блок состоит 1-го по 2-этаж коммерческой площади, 14 жилых этажей. С 1 жилого надземного этажа по 14 жилой надземный этаж располагаются жилые помещения. Всего квартир — 522 штук. Площадь застройки - 2000 кв.м., общая площадь — 31140 кв.м., строительный объем - 100901 кв.м.
9. Техническое состояние квартиры при ее передаче участнику долевого строительства: межкомнатные перегородки — не возводятся, стены — без чистовой отделки (без подготовки поверхности под окраску и оклейку обоями), потолок — без чистовой отделки (без подготовки поверхности под окраску и оклейку обоями), пол — без чистовой стяжки, оконные и дверные блоки — устанавливаются из металлопластика, остекление лоджий, балконов — не производится, входная дверь — металлический блок, с высококачественной отделкой, межкомнатные двери — не устанавливаются, канализация, холодное и горячее водоснабжение, приточно-вытяжная система вентиляции — подведены в кухню, санузлы, с установкой заглушек и водометров, радиаторы — устанавливаются, электропроводка — подводка до помещения с установкой электросчетчика, слаботочные устройства — подводка до помещения, гидроизоляция — санузлы, устройство звукоизоляции перекрытий, сантехническое оборудование — не устанавливается, плита не устанавливается.
10. Состав общего имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости и передачи Объекта долевого строительства участникам долевого строительства — 8 пассажирских лифтов грузоподъемностью 400 кг и их шахты, 4 лестничные клетки и лестничные площадки, холлы и коридоры на этажах, придомовая территория с элементами благоустройства.
11. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося объекта — 1 квартал 2019 года. Приемку Объекта строительства осуществляет Государственная комиссия, состоящая из: застройщика - ООО «РосСтрой»; проектной организации - ООО «Базис групп»; генерального подрядчика - ООО «Ростехинвест»; администрации города Сочи; органа государственного санитарно-эпидемиологического надзора; органа государственного пожарного надзора; органа государственного архитектурно-строительного надзора; органа экологического надзора. Окончательный перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых будут участвовать в приемке объекта в эксплуатацию, будет определен в соответствии с федеральным и региональным законодательством, действующим на дату приемки.

12. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства: рост инфляции (увеличение стоимости строительных материалов более чем на 5%, энергоносителей — более чем на 10%, налогов более чем на 10%), дефолт, форс-мажор. Страхование вышеуказанных рисков застройщиком не осуществляется.
13. Планируемая стоимость строительно-монтажных работ по строительству многоквартирного комплекса — 750 000 000 рублей.
14. Проектировщик — ООО «Базис-групп», Генеральный подрядчик, осуществляющий все строительно-монтажные работы — ООО «Ростехинвест».
15. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору долевого участия — земельный участок принадлежащий на ООО «РосСтрой» на праве аренды (договор аренды № 4900007745 от 25.07.2012 года зарегистрированный 12.09.2012 г. с номером регистрации 23-23-22/321/2012-023; договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 09.10.2012 года зарегистрированный 16.10.2012 года с номером регистрации 23-23-22/329/2012-313; договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 18.10.2012 года зарегистрированный 29.10.2012 г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю на земельный участок площадью 5 000 кв.м., с кадастровым номером 23-49:0402012:542, договор передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 16.02.2015г. зарегистрированного 25.02.2015 с номером регистрации 23-23/050-23/050/085/2015-056/2
16. Иных договоров и сделок, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров долевого участия не имеется.



  
В.Е. Журнаджан