Утверждаю:

Директор ООО «ИНСТРОЙСИБ »

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.В.Асадчий

**Проектная декларация**

Проектная декларация **–** многоквартирный жилой дом по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, ул. Выборная, 152/1 стр. и утверждена Застройщиком и размещена в сети «Internet» «04» сентября 2015 года по адресу [www.investstroy-zs.ru](http://www.investstroy-zs.ru)

Объект строительства - многоквартирный жилой дом по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, ул. Выборная, 152/1 стр. Дата размещения проектной декларации: «04» сентября 2015 года.

С изменениями 28.04.2016 года, 30.10.2016г.

Информация о застройщике

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Фирменное наименование застройщика | Общество с ограниченной ответственностью «ИНСТРОЙСИБ » |
| 2. Место нахождения застройщика | Юридический адрес (фактический адрес):  630099, РФ, Новосибирская область, г. Новосибирск, Семьи Шамшиных, д. 24,  тел./факс 217-44-22/217-42-60 |
| 3. Режим работы застройщика | Общеустановленные рабочие дни с 9.00 до 18.00, обед с 13.00 до 14.00. |
| 4. Государственная регистрация застройщика | Общество с ограниченной ответственностью «Инстройсиб» зарегистрировано «26» ноября 2014 года Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №16 по Новосибирской области  ОГРН 1145476082487  ИНН 5405498295  КПП 540501001 |
| 5. Учредители (участники) застройщика, которые обладают пятью или более процентами голосов в органе управления юридического лица, с указанием фамилии, имени, отчества физического лица – учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления юридического лица. | Асадчий Александр Владимирович 100% |
| 6. Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода в эксплуатацию. | нет |
| 7. Лицензируемая деятельность, номер лицензии, срок ее действия, орган, выдавший лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости | Лицензирование деятельности застройщика не предусмотрено действующем законодательством РФ. |
| 8. Финансовый результат текущего года,  размер кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации | Финансовый результат текущего года: - 628 тыс.руб. (убыток)  Размер дебиторской задолженности: 130 166 тыс.руб.  Размер кредиторской задолженности: 36 132 тыс.руб. |

Застройщик обязан предоставить для ознакомления любому обратившемуся лицу:

|  |
| --- |
| 1.Учредительные документы застройщика;  2. Свидетельство о государственной регистрации застройщика;  3. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;  4. Утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую отчетность за три последних года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности или при осуществлении застройщиком такой деятельности менее чем три года (за исключением регистров бухгалтерского учета) за фактический период предпринимательской деятельности либо при применении застройщиком упрощенной системы налогообложения книги учета доходов и расходов застройщика за указанный в настоящем пункте период;  5. Аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности. |

Информация о проекте строительства

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Цель проекта строительства, этапы и сроки его реализации, результаты государственной экспертизы проектной документации (если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом) | Цель проекта строительства– многоквартирный жилой дом по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, ул. Выборная, 152/1 стр.  Многоквартирный жилой дом расположен на земельном участке с кадастровым номером или условным номером: 54:35:072130:1035, площадь участка 5528 кв.м.  Этапы и сроки реализации проекта - получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию :  IV квартал 2016 г.  Результаты негосударственной экспертизы проектной документации - положительное заключение негосударственной экспертизы№4-1-1-0066-15 от 21.08.2015 года ООО «Эксперт -Проект» . |
| 2. Разрешение на строительство | Разрешение на строительство № 54-Ru 54303000-274-2015 от 02.09.2015 года. С изменениями № 54-Ru54303000 – 274u-2016 от 28.04.2016 года |
| 3. Права застройщика на земельный участок, собственник земельного участка в случае, если застройщик не является собственником, границы и площади земельного участка, предусмотренных проектной документацией, элементы благоустройства. | Земельный участок принадлежит застройщику на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права АЖ 063 844. Дата выдачи: 29.04.2015 года. На основании: договора купли-продажи (ул. Выборная) от 16.02.2015 года, Объект права: Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – многоквартирные 9-13 – этажные дома, в т.ч. с помещениями общественного назначения, автостоянками; трансформаторные подстанции. Площадь 5528 кв.м. Адрес (местоположения): Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Выборная. Кадастровый или условный номер: 072130:1035, о чем в Едином государственном реестре на недвижимое имущество и сделок с ним 09.07.2015 года сделана запись регистрации №54-54/001-54/001/810/2015-38/1  При проектировании жилого дома предусмотрены площадки для игр детей дошкольного возраста, площадки отдыха взрослых, хоз. площадки, площадки для занятий физкультурой, площадки для временного хранения личного автотранспорта, а также парковочные площадки для посетителей и сотрудников общественных помещений.  Проектом учтены требования СП 35-101-2001 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступа для маломобильных групп населения. Общие положения», СП 35-103-2001 «Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам», СП 35-103-2001 «Общественные здания и сооружения, доступные маломобильным посетителям» в части благоустройства территории. Вдоль основных проездов запроектированы тротуары с устройством пандусов для маломобильных групп населения. |
| 4. Местоположение строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство | Земельный участок, отведенный под строительство многоквартирного жилого дома расположен по ул. Выборной в Октябрьском районе г. Новосибирска. Кадастровый номер земельного участка 54:35:072130:1035. Площадь участка в границе землеотвода - 0,5528 Га. Перепад рельефа по площадке составляет – 2,60 м.  Участок ограничен:  - с севера – территорией жилого дома (ул. Выборная,144/1), далее ул. Выборной;  - с востока – территориями жилых домов (ул. Выборная,158/4 и 154) ;  - с юга - территорией жилого дома (ул. Рябиновая, 10/1);  - с запада – территорией жилого дома (ул. Выборная,152).  Здание многоквартирного жилого дома имеет прямоугольную форму близкую к квадрату. Габариты здания в плане в осях: 25,86 х 21,47 м.  Максимальная высота здания - на уровне отметки верха парапета равна 30,75 м.  Максимальная высота здания от уровня верха проезда для пожарных машин до низа оконного проема верхнего жилого этажа составляет не более 28,0 м.  За относительную отметку (ноля) 0,000 принят уровень пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке 173,60.  Конструктивная схема проектируемого объекта – бескаркасная, с несущими продольными и поперечными стенами из кирпича.  Фундамент здания запроектирован ленточный, железобетонный.  Внешний облик здания выполнен с применением современных технологий: наружные стены жилого здания представляют собой многослойную конструкцию: кирпичная кладка из полнотелого кирпича, утеплитель минераловатная плита толщиной 170мм, воздушный зазор 20 мм, облицовочный слой из лицевого кирпича толщиной 120мм. Внутренние стены из рядового кирпича марки на цементно-песчаном растворе М100 толщиной 380 мм без расшивки швов и отштукатуренные цементно-песчаным раствором. Межквартирные перегородки – трехслойные: - рядовой кирпич на цементно-песчаном растворе М50 толщиной 120мм, минераловатный утеплитель толщиной 50мм, газобетонные блоки толщиной 100мм.  Перегородки санузлов - рядовой кирпич марки КР-р-по на цементно-песчаном растворе М50 толщиной 120мм. Штукатурка из цементно-песчаного раствора с обоих сторон. Межкомнатные перегородки - газобетонные блоки толщиной 100мм. Шахты лифта из полнотелого кирпича толщиной 380мм на цементно- песчаном растворе М100.  Стены здания ниже отм. 0,000 - бетонные блоки – под наружные стены – 600мм, под несущие внутренние – 400мм, под самонесущие внутренние стены – 400мм.  Наружные стены ниже уровня земли с утеплением экструдированным пенополистиролом толщиной 100мм. Выше уровня земли до отм. 0.000 – утеплитель оштукатуренный по сетке с облицовкой цокольной бетонной плиткой под.  Перегородки помещений расположенных в подвальном этаже, помещений мест общего пользования, мусорокамеры и кладовой уборочного инвентаря на 1 этаже дома из обыкновенного глиняного кирпича на растворе М50 толщиной 120 мм с устройством штукатурки из цементно-песчаного раствора с обеих сторон. Высота жилых этажей от пола до пола с 1 по 9 составляет 3м. Жилой дом оборудован мусоропроводом. Жилой дом оборудован лифтом грузоподъемностью 1000кг в шахте с габаритными размерами 2450 х 1650 и размерами кабины 2100 х 1100х2400(h). Окна и балконные двери из профиля ПВХ с двухкамерным стеклопакетом. Витражи на балконах и лоджиях выполняются из алюминиевого профиля с заполнением одинарным закаленным стеклом. |
| 5. Количество в составе строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а также описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией | Общее количество квартир - **82 шт.**, в том числе:  Однокомнатных – 32 шт.  1 шт. – 35,33 кв.м.  1 шт. – 37,16 кв.м.  8 шт. – 36,67 кв.м  8 шт – 35,32 кв.м.  5 шт – 31, 71 кв.м.  1 шт – 36,69 кв.м.  8 шт. – 36,84 кв.м.  Двухкомнатных – 25 шт  1 шт. – 36,51 кв.м.  1 шт. – 31,65 кв.м.  1 шт. – 39,32 кв.м  1 шт – 39,91 кв.м.  1 шт – 36,50 кв.м.  4 шт – 31,71 кв.м.  6 шт. – 39,38 кв.м.  7 шт – 36,43 кв.м  3 шт – 39,37 кв.м.  Трехкомнатных - 25 шт.  1 шт. – 62,96 кв.м.  1 шт. – 63,71 кв.м.  1 шт. – 62,62 кв.м  1 шт – 64,39 кв.м.  7 шт – 62,99 кв.м.  7 шт. – 64,69 кв.м.  4 шт. – 71,08 кв.м.  3 шт. – 71,09 кв.м.  Фасады выполнены из лицевого кирпича.  Наружняя стена здания состоит : наружные стены жилого здания представляют собой многослойную конструкцию: кирпичная кладка из полнотелого кирпича марки КР-р-по 250х120х65/1НФ/125/2,0/50 ГОСТ 530-2012 толщиной 380мм на цементно-песчаном растворе М100, утеплитель минераловатная плита толщиной 170мм, воздушный зазор 20 мм, облицовочный слой из лицевого кирпича КР-л-пу 250х120х65/1НФ/125/2,0/75 ГОСТ 530-2012 толщиной 120мм.  Внутренние стены из рядового кирпича марки КР-р-по 250х120х65/1НФ/125/2,0/50 ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе М100 толщиной 380 мм без расшивки швов и отштукатуренные цементно-песчаным раствором.  Межквартирные перегородки трехслойные: - рядовой кирпич марки КР-р-по 250х120х65/1НФ/100/2,0/25 ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе М50 толщиной 120мм, минераловатный утеплитель толщиной 50мм, газобетонные блоки толщиной 100мм.  Высота жилых помещений 2,7 м.  Межкомнатные перегородки: газобетонные блоки толщиной 100мм  Внутренняя отделка квартир предусматривает улучшенную подготовку строительных поверхностей под самоотделку. Наружные кирпичные стены с внутренней стороны отделаны улучшенной штукатуркой. Перегородки – улучшенная штукатурка цементно-песчаным раствором с обеих сторон. Полы в жилой части – выравнивающая стяжка из раствора М150. В санузлах квартир предусмотрена гидроизоляция пола.  Потолки - затирка швов. |
| 6. Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящимся (создаваемым) объектом недвижимости является многоквартирный дом |  |
| 7. Состав общего имущества в многоквартирном доме или (и) ином объекте недвижимости, которое находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства | Состав общего имущества: помещения подвала, помещение сетей связи, ИТП, тамбуры, лестничные клетки, мусорокамера, электрощитовая, колясочная, вестибюль, коридоры, машинное помещение лифтов, ограждающие и несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование находящееся в доме, трубопроводы системы горячего и холодного водоснабжения и водоотведения, земельный участок на котором расположен объект строительства, с элементами озеленения и благоустройства. Доля каждого собственника в общем имуществе определяется пропорционально общей площади помещений, приобретаемых в собственность. |
| 8. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости | IV квартал 2016 г.  Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке жилого дома – мэрия г. Новосибирска, Администрация Октяюрьского района г. Новосибирска, эксплуатирующая организация, Инспекция Госстройнадзора по Новосибирской области, УАСИ Мэрии г. Новосибирска, Управление по технологическому и экологическому надзору Ростехнадзора по Новосибирской области, ГУБО.  Застройщик – ООО «ИНСТРОЙСИБ »  Заказчик – ООО «Рикон»  Генеральный подрядчик – ООО «Сибмонтажспецтсрой», |
| 9. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков | Квартиры в возводимом Застройщиком доме пользуются устойчивым спросом, оплата генеральному подрядчику производится по факту выполнения работ, в связи, с чем финансовые риски сведены к минимуму. Прочие риски (связанные с местом, способом строительства и т.п.) не превышают средние показатели по новостройкам города. Меры по добровольному страхованию застройщиком рисков – не предпринимались, в связи с незначительностью рисков. |
| 10. Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома | 155 548 (Сто пятьдесят пять миллионов пятьсот сорок восемь тысяч) тысяч рублей |
| 11. Перечень организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие подрядные работы | Заказчик ООО «Рикон»,  Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №0369-01/С-255 от 22.05.2013 года. Выдано Саморегулируемой организацией Некоммерческим партнерством Объединением строителей «Основа Строй» в г. Великий Новгород.  Генеральный подрядчик ООО «Сибмонтажспецтсрой»,  Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0519-01/С-255 от 04.07.2013 года. Выдано саморегулируемой организацией некоммерческим партнерством объединением строителей «Основа Строй» в г. Великий Новгород. |
| 12. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору | Залог права собственности земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного дома, и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.  В обеспечение исполнения обязательств по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по договору, Застройщик за свой счет осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в порядке, предусмотренном статьями 13 – 15.2 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. Страхование ответственности Застройщика осуществляется в пользу выгодоприобретателей - участников долевого строительства (физических и/или юридических лиц), страховой организацией — Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая Инвестиционная Компания» (лицензия С № 3771 77-21 , Пр. № 14-39 пз-и от 16.01.2014 г.). Условия страхования ответственности Застройщика определяются Правилами страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, утвежденными страховой организацией — Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая Инвестиционная Компания». Объектом страхования являются имущественные интересы Застройщика, связанные с его ответственностью перед Участниками долевого строительства в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору. Срок действия договор страхования вступает в силу со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и действует до 31.06.2017г. |
| 13. Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров. | Договоры займа |

По требованию участника долевого строительства застройщик обязан представить:

|  |
| --- |
| 1. Разрешение на строительство;  2. Технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости  3. Заключение государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;  4. Проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;  5. Документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок. |