

УТВЕРЖДАЮ

Директор ООО «Регион-Сервис»



С.Н. Ибраева

27 апреля 2018 г.

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

Общества с ограниченной ответственностью «Регион-Сервис»
по объекту строительства: «Реконструкция строящегося здания под многоквартирный
жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями в микрорайоне IV А,
проспект Губкина, г. Новый Уренгой, Ямало-Ненецкий автономный округ»
1 этап строительства (блок-секция А и Б)

(Вторая редакция)

Объект:

Реконструкция строящегося здания под многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями в микрорайоне IV А, проспект Губкина, г. Новый Уренгой, Ямало-Ненецкий автономный округ. **1 этап строительства (блок-секция А и Б)**

I. Информация о Застройщике

Общество с ограниченной ответственностью «Регион-Сервис»

Юридический адрес:

629300, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, пр. Губкина, д. 28, оф. 41

Режим работы:

Понедельник – пятница с 9.00 до 18.00 часов,
перерыв на обед с 12.30 до 14.00 часов
суббота, воскресенье выходные дни.

Контактные телефоны: 8 (3494) 91-40-90
8 (902) 328-36-60

Официальный сайт застройщика: www.брусничный89.рф
www.igsever.ru

Электронная почта: 927327@bk.ru

Директор - Ибраева Светлана Николаевна (действует на основании Устава Общества).

Индивидуализирующее застройщика коммерческое обозначение при размещении рекламы, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства:

- Инвестиционная группа «СЕВЕР», - Общество с ограниченной ответственностью «Регион-Сервис»

Инвестиционная группа «СЕВЕР» (ИГ «СЕВЕР») является объединением, интегрирующим несколько самостоятельных операционных компаний, образующих холдинг, и представляет собой единый бизнес. Участники холдинга осуществляют согласованную деятельность, выступают как один субъект рынка, проводят единую инвестиционную, финансовую, технологическую и производственно-хозяйственную политику.

На текущий момент в составе холдинга осуществляют свою деятельность:

Службы застройщика: ООО «Регион-Сервис» (ИНН-2130063460), ООО «ПромТехСнаб» (ИНН 2130032945)

Производство строительно-монтажных работ: ООО «УренгойАвтоГаз» (ИНН 8904074770), ООО «Строительно-Монтажное Управление – 16» (ИНН 8904056442)

Девелопмент, инвестиции, продажа недвижимости: ООО «Партнер-Инвест» (ИНН 1215155447).

Сведения о государственной регистрации застройщика

ИНН 2130063460 КПП 890401001

Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица серия 21 №002064280, выдано Инспекцией ФНС по г. Чебоксары 20.10.2009г.

Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица серия 22 №004055898, выдано Межрайонной инспекцией ФНС № 2 по ЯНАО 12.10.2016г.

20.10.2009г. Сведения об Обществе внесены в Единый государственный реестр юридических лиц Инспекцией ФНС по г. Чебоксары, государственный регистрационный номер 1092130010862.

Учредители:

Ибраева Светлана Николаевна – 90,9% доля уставного капитала

Спирidonов Евгений Вячеславович – 9,1 % доля уставного капитала.

Опыт строительства объектов недвижимости:

ООО «Регион-Сервис» входит в состав инвестиционной группы «СЕВЕР».

В течение последних трех лет ИГ «Север» осуществляло строительство многоквартирного жилого дома по адресу г. Новый Уренгой, ул. Губкина, д. 28. Застройщиком являлось ООО «ПромТехСнаб». 1 очередь строительства введена в эксплуатацию 13 марта 2014 г.

2 очередь строительства введена 12.02.2016г.

Сведения о членстве застройщика в саморегулируемых и иных организациях:

ООО «Регион-Сервис» не состоит в членстве в саморегулируемых и иных организациях. Все виды строительно-монтажных работ на объекте выполняются генеральным подрядчиком, имеющим соответствующие допуски.

Организованные ООО «Регион-Сервис» виды деятельности не подлежат лицензированию и аккредитации.

Сведения об основных финансовых показателях:

Сведения о величине собственных средств (чистые активы)

На 01.04.2018 г. - + 123939 тыс. рублей

Сведения о финансовом результате

За I квартал 2018 г. - прибыль 14302 тыс. рублей

Сведения о кредиторской задолженности

На 01.04.2018 г. - 601446 тыс. рублей

Сведения о дебиторской задолженности

На 01.04.2018 г. - 347158 тыс. рублей.»

Аудит финансовой (бухгалтерской) отчетности ООО «Регион-Сервис» за 2017 год проведен Индивидуальным аудитором Обмайкиным Владимиром Юрьевичем. По результатам аудита выдано положительное аудиторское заключение от 22.02.2018г. о достоверности финансовой (бухгалтерской) отчетности за 2017 год »

II. Информация о проекте строительства

Цель проекта

Строительство и ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями в микрорайоне IV А, проспект Губкина, г. Новый Уренгой, Ямало-Ненецкий автономный округ. I этап строительства (секции А и Б)

Вид объекта капитального строительства

Строительство жилого дома предусматривается по индивидуальному проекту, I этап строительства включает две секции: А и Б.

Дом в плане в кирпично-панельном исполнении с несущими внутренними поперечинами и продольными стенами из железобетонных стеновых панелей, с кирпичными трехслойными наружными стенами, с утеплителем из пенополистирола.

Фундамент: монолитная бетонная плита

Обоснование принятых объемно-пространственных и архитектурно-художественных решений.

Учтена важность объекта в существующей застройке, как одной из доминант Южной части города и композиционного формирования застройки вдоль проспекта Губкина. Соответственно жилой дом запроектирован максимально возможной этажности. Также учтено сложившееся цветовое и композиционное решение существующей застройки вдоль проспекта Губкина.

Соотношение этажности и площади жилья принято с учетом возможности размещения всего необходимого благоустройства.

Обоснование использованных композиционных приемов при оформлении фасадов и интерьеров

Для архитектурной выразительности фасада применены следующие композиционные приемы:

- * использование простых геометрических объемов;
- * четкое выделение уровня встроенно-пристроенных помещений и их входных групп за счет фактуры, цвета и формы;
- * выделение контура ограждения и остекления балконов от основной плоскости фасада за счет формы, материала и цвета;
- * использование объединяющих лоджии декоративных элементов вне плоскости наружных стен;

* выделение цветом и с западанием вертикальных объединяющих ниш и плоскости чердака;

* аритмичный ряд вертикальных цветовых элементов;

* применений многоцветного основного фона фасада в виде "баварской кладки", объединяющей сложившееся цветовое решение фасадов проспекта;

Внутренняя отделка предусмотрена в зависимости от функционального назначения помещений.

Лица, выполнявшие инженерные изыскания:

ООО «Геостройпроект». ОГРН – 1028900629284, ИНН – 8904035379. Юридический адрес/Почтовый адрес: 629300, ЯНАО, г. Новый Уренгой, Ленинградский проспект, дом №12, корпус «А», квартира №36. Директор – Ли Анатолий Владимирович (действующий на основании Устава).

АО СП «Северстройпроект». ОГРН - 1026600000460 , ИНН – 8904006628.

Юридический адрес / Почтовый адрес: 629300, ЯНАО, г. Новый Уренгой, Западная промзона, панель Ж, ул. Крайняя, д. 20. Директор – Ли Анатолий Владимирович (действующий на основании Устава).

Лицо, выполнявшее архитектурно-строительное проектирование:

ООО «РК-Проект», ИНН/КПП – 1831057632/183101001. Юридический адрес / Почтовый адрес: 426033, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Нижняя, д.14. Директор – Зорин Александр Николаевич (действующий на основании Устава).

Договор №162/15 «на создание проектной документации для строительства» от 24.09.2015г.

Дополнительное соглашение №1 к договору №162/15 от 24.09.2015г.

Проектная документация. Шифр 162/15.

Проектная документация на строительство жилых и коммерческих помещений разработана проектной организацией ООО «РК Проект» и согласована с Автономным учреждением ЯНАО «Управление государственной экспертизы проектной документации» проведена дополнительная государственная экспертиза (положительное заключение № 89-1-1-3-0088-16 от 18 июля 2016 г.).

Результаты экспертизы проектной документации:

Строительство жилого дома согласовано с Автономным учреждением ЯНАО «Управление государственной экспертизы проектной документации». Выдано положительное заключение № 89-1-1-3-0088-16 от 18 июля 2016 г.

Дополнительно к положительной экспертизе неотъемлемой частью являются письма от АУ ЯНАО «Управление государственной экспертизы проектной документации» в адрес ООО «Регион-Сервис»:

- Письмо №1076-16/ЯНГЭ-1823 от 28.07.2016г.

- Письмо №1095-16/ЯНГЭ-1823 от 03.08.2016г.

Положительное заключение экспертизы №18-2-1-2-0034-17 от 27 июня 2017г. ООО «Экспертиза Союза Строителей Удмуртии».

Результаты инженерных изысканий

ООО «Геостройпроект».

Технический отчет по инженерным изысканиям по договору №2015/09 от 30.07.2015г. Акт№17-15.

АО СП «Северстройпроект».

Техническая документация (Заключение) по контрольному бурению по договору

№1607 от 20.05.2016г. Акт №32/16.
Письмо №138 от 23.05.2016г.

Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект капитального строительства: Жилой комплекс «БРУСНИЧНЫЙ»

Разрешение на строительство № 89-RU89304000-37-2016 выдано Администрацией города Новый Уренгой 17.08.2016

Права застройщика на земельный участок

Земельный участок с кадастровым номером 89:11:020101:59, площадью земельного участка 8296 кв.м. (после проведения работ по уточнению границ земельного участка) находится в IV-А по проспекту Губкина г. Новый Уренгой ЯНАО, между жилыми домами пр. Губкина д.21 и 17, принадлежит застройщику на праве аренды.

Собственником земельного участка является Департамент имущественных отношений Администрации г. Новый Уренгой.

Документы-основания:

- Договор №НУ-453-14 аренды земельного участка от 28.07.2014г., зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу 11.02.2015г.

- Письмо-согласование №301-12/9254-03 от 09.11.2015г.

- Соглашение №1 о переуступке (переходе) прав по договору аренды земельного участка от 28.07.2014г №НУ-453-14 в связи с переходом прав на объекты недвижимого имущества от 22.10.2015г., зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу 02.12.2015г.

- Дополнительное соглашение №1 «к договору аренды земельного участка от 28.07.2014 №НУ-453-14» от 12.01.2017г., зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу 08.02.2017г.

- Письмо №301-12/3359-03 от 27.03.2017г.

Настоящий земельный участок находится в залоге Сбербанка России на основании Договора ипотеки № 16022/79 от 26.04.2017г., заключенного в обеспечение возврата целевого кредита по Договору № 17016 от 29.09.2017г. об открытии невозобновляемой кредитной линии, заключенного с ПАО «Сбербанк России». Цель кредита: Финансирование затрат по строительству многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями блок - секций "В" и "Г" в микрорайоне IVA проспект Губкина г. Новый Уренгой Ямало-Ненецкий автономный округ.

В целях реализации Проекта строительства, органами местного самоуправления, выданы заключения о возможности использования иных земельных участков:

- под благоустройство для устройства дополнительных парковочных мест:

- на основании заключения №37 о согласовании размещения объекта на территории муниципального образования город Новый Уренгой от 24.04.2016г.

Условный номер земельного участка № 89:11:020101:153:ЗУ1. Площадь земельного участка 18 кв.м.

Условный номер земельного участка № 89:11:020101:172:ЗУ2. Площадь земельного участка 90 кв.м.

Условный номер земельного участка № 89:11:020101:154:ЗУ3. Площадь земельного участка 10 кв.м.

Условный номер земельного участка № 89:11:020101:232:ЗУ4. Площадь земельного участка 51 кв.м.

Условный номер земельного участка № 89:11:020101:3У5. Площадь земельного участка 378 кв.м.

-- для размещения ВРУ-0,4 кВ в мкр. IVA (западная часть):

- на основании заключения №53 о согласовании размещения объекта на территории муниципального образования город Новый Уренгой от 22.06.2016г.

Условный номер земельного участка № 89:11:000000:4807:3У1. Площадь земельного участка 248 кв.м.

Условный номер земельного участка № 89:11:020101:153:3У2. Площадь земельного участка 135 кв.м.

Условный номер земельного участка № 89:11:020101:3У3. Площадь земельного участка 294 кв.м.

Условный номер земельного участка № 89:11:020101:167:3У4. Площадь земельного участка 35 кв.м.

- для подключения ХВС:

Кадастровый паспорт земельного участка 89:11:000000:4807. Регистрация №8900/200/16-110340 от 09.08.2016г.

Часть участка. Площадь – 32 (тридцать два) кв.м. Условия – временные. Дата истечения временного характера о части земельного участка – 29.07.2021г. Частный сервитут.

Кадастровый паспорт земельного участка 89:11:020101:154. Регистрация №8900/200/16-110341 от 09.08.2016г.

Часть участка. Площадь – 3 (три) кв.м. Условия – временные. Дата истечения временного характера о части земельного участка – 29.07.2021г. Частный сервитут.

Кадастровый паспорт земельного участка 89:11:020101:172. Регистрация №8900/200/16-110339 от 09.08.2016г.

Часть участка. Площадь – 27 (двадцать семь) кв.м. Условия – временные. Дата истечения временного характера о части земельного участка – 29.07.2021г. Частный сервитут.

Кадастровый паспорт земельного участка 89:11:020101:167. Регистрация №8900/200/16-110337 от 09.08.2016г.

Часть участка. Площадь – 8 (восемь) кв.м. Условия – временные. Дата истечения временного характера о части земельного участка – 29.07.2021г. Частный сервитут.

Планируемые элементы благоустройства территории:

Предусмотрены необходимые проезды, тротуары, озеленение, гостевая автостоянка, малые архитектурные формы, в том числе:

Проезды асфальтобетонные, площадь - 0,3005га.

Экопарковки, площадь – 0,1180га.

Тротуары и дорожки, площадь – 0,1565га.

Детская игровая площадка, площадь – 0,0320га.

Площадка физкультурная, площадь – 0,0320га.

Площадка отдыха, площадь – 0,0016га.

Хозяйственные площадки, площадь – 0,0080га.

Площадка для выгула собак, площадь – 0,0030га.

Озеленение, площадь – 0,1046га.

Элементы благоустройства будут устанавливаться по мере готовности 1 и 2 этапа строительства объекта.

Местоположение и основные характеристики многоквартирного дома

Строящийся жилой дом располагается в микрорайоне IV А, проспект Губкина, г. Новый Уренгой, Ямало-Ненецкий автономный округ.

Строительство жилого дома предусматривается по индивидуальному проекту, 1 этап строительства включает две секции: А и Б.

Секция А имеет по плану прямоугольную форму и состоит из 9 этажей, включающих 8 жилых этажей и 1 этаж под встроено-пристроенные помещения.

Секция Б имеет по плану прямоугольную форму и состоит из 9 этажей, включающих 8 жилых этажей и 1 этаж под встроено-пристроенные помещения.

На первом этаже предусмотрены следующие коммерческие нежилые помещения:

- в блок-секции А предусмотрены один универсальный магазин площадью 316,61 кв.м., и одно нежилое коммерческое помещение площадью 59,40 кв.м.;

- в блок-секции Б предусмотрены два нежилых коммерческих помещения: №1 – площадью 187,29 кв.м. и 140,46 кв.м.;

Указанные помещения будут иметь отдельные от жилой части выходы, расположенные с Западной и Восточной и Южной стороны.

В подвальной части каждой секции будут располагаться нежилые коммерческие помещения:

- в секции А предусмотрен один универсальный магазин площадью 305,00 кв.м.;

- в секции Б предусмотрены два нежилых коммерческих помещения: № 1 - площадью 175,88 кв.м. и № 2 - площадью 132,15 кв.м.;

Высота жилого этажа – 3 м. Высота первого этажа секции А, Б – 3,9м.

Нежилые помещения в жилом доме, не входящие в состав общего имущества, находятся на первом этаже и в подвале подъезда А, Б.

На каждом из жилых этажей в каждой секции размещаются по 6 квартир (секция А, Б). Всего предусмотрено по плану 96 квартир.

В квартирах предусмотрены кухни (площадью 5,00 – 18,2 кв.м.), жилые комнаты (площадью 10,7 – 18,2 кв.м.), санузлы (совмещенные в студиях, в однокомнатных квартирах и в двухкомнатных студиях и отдельные – в двухкомнатных квартирах), лоджии.

Сведения о планируемом подключении (технологическом присоединении) многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения, размере платы за такое подключение и планируемом подключении к сетям связи.

Договор №90/15 «об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям» от 24.09.2015г.

Размер платы за технологическое подсоединение – 24509,00 (Двадцать четыре тысячи пятьсот девять рублей 00 копеек) рублей, в том числе НДС 18% в сумме 3738,66 (Три тысячи семьсот тридцать восемь рублей 66 копеек) рублей.

Договор №338 «обеспечения технической возможности подключения к централизованной системе теплоснабжения» от 20.10.2015г.

Плата за оказание услуги по обеспечению технической возможности подключения к централизованной системе теплоснабжения осуществляется путем приобретения Заявителем оборудования и предоставления оборудования в натуре: Насос Gmndfos NB 125-250/249 Premium. 2900 в количестве 2 (двух) штук, в срок не позднее 90 (девяноста) дней до сдачи в эксплуатацию 1-го этапа строительства жилого дома, согласно оформленного Разрешения на строительство.

Остальные договоры на технологическое подключение будут заключаться по мере необходимости

Состав общего имущества в строящемся многоквартирном доме

Крыльцо, тамбур, лестничные площадки, лестницы, лифты и лифтовые шахты, коридоры, крыша, ограждающие конструкции, сети инженерных коммуникаций и инженерное оборудование, помещения мусоросборочных камер, элементы покрытий

проезда, площадок и тротуаров, малые формы и озеленение территорий, помещения чердака за исключением помещений венткамер нежилых коммерческих помещений, технические помещения подвала (электрощитовые, водомерные узлы, венткамеры).

График реализации проекта строительства

1 этап строительства (блок-секция А и Б):

Август 2016 г. – октябрь 2016г. Строительные конструкции ниже отм.0,000

Ноябрь 2016г. – апрель 2017г. Строительные конструкции выше отм.0,000 1 этаж (возможны технологические перерывы в работе в связи особенностями климатической зоны)

Февраль 2017г. – октябрь 2017г. Строительные конструкции выше отм. 0,000 2 – 9 этажи (возможны технологические перерывы в работе в связи особенностями климатической зоны)

Июнь 2017г. – май 2018 г. Монтаж оборудования и коммуникаций, отделочные работы

Май 2018г. – июнь 2018г. Благоустройство территории

Июнь 2018г. Подготовка и сдача в эксплуатацию 1 этапа строительства (блок-секция А, Б)

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома

1 этап строительства - II квартал 2018 г.

Срок передачи объекта участникам долевого строительства:

1 этап строительства – не позднее III квартала 2018г.

Планируемая стоимость строительства дома

295 871 870 (Двести девяносто пять миллионов восемьсот семьдесят одна тысяча восемьсот семьдесят) рублей»

Структура финансирования Объекта:

Бюджет Проекта 295 871 870 (Двести девяносто пять миллионов восемьсот семьдесят одна тысяча восемьсот семьдесят) рублей, в том числе:

- собственные средства не менее 25 (Двадцать пять) % от Бюджета проекта (не менее 73 965 240 (Семьдесят три миллиона девятьсот шестьдесят пять тысяч двести сорок) рублей);

- средства дольщиков не менее 17,54 (Семнадцать целых пятьдесят четыре сотых) % (не менее 51 903 900 (Пятьдесят один миллион девятьсот три тысячи девятьсот) рублей));

- кредитные средства Банка не более 57,46 (Пятьдесят семь целых сорок шесть сотых) % от Бюджета проекта (не более 170 000 000 (Сто семьдесят миллионов) рублей).

Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору

- 1) Залог в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона Российской Федерации от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»
- 2) Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве» от 30.12.2004г. № 214-ФЗ. Генеральный договор страхования с ООО «СК «РЕСПЕКТ» №ГОЗ-84-1486/16 от 24.08.2016г. (на 1 этап строительства).

Сведения об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств участников долевого строительства

Денежные средства физических лиц для строительства данного жилого дома привлекаются на основании договоров участия в долевом строительстве данного объекта.

Сведения об общей площади жилых и нежилых помещений

Структура жилых помещений в объекте строительства:

Квартиры	Кол-во, шт.	Общая площадь каждой квартиры с летними помещениями, кв.м. (К-0,5)	Общая площадь каждой квартиры без летних помещений, кв.м.	Всего площадь с учетом летних помещений, кв.м.	Всего площадь без летних помещений, кв.м.
Комната-студия	4	28,88	26,98	115,52	107,92
Комната-студия	28	28,58	26,68	800,24	747,04
1-комнатная квартира	1	44,50	42,65	44,50	42,65
1-комнатная квартира	1	44,30	42,65	44,30	42,65
1-комнатная квартира	14	44,01	42,11	616,14	589,54
1-комнатная квартира	7	43,97	42,12	307,79	294,84
1-комнатная квартира	7	43,77	42,12	306,39	294,84
1-комнатная квартира	2	44,61	42,71	89,22	85,42
2-комнатная студия	2	44,29	42,39	88,58	84,78
2-комнатная студия	14	44,27	42,37	619,78	593,18
2-комнатная квартира	2	62,91	59,52	125,82	119,04
2-комнатная квартира	14	62,60	59,21	876,40	828,94
ИТОГО				4034,68	3830,84

Структура нежилых помещений в Объекте строительства

1 этаж			
Блок/секция	Наименование помещения	Этаж	Проектная общая площадь, м2
А	Магазин №2	1	316,61
А	Офис №1	1	59,40
Б	Офис №2	1	187,29
Б	Офис №3	1	140,46
	ИТОГО		703,76

ПОДВАЛ			
Блок/секция	Наименование помещения	Этаж	Проектная общая площадь, м2

А	Магазин №1	подвал	305,00
Б	Бильярдная 1	подвал	175,88
Б	Бильярдная 2	подвал	132,15
	ИТОГО		613,03

Указанные помещения будут иметь отдельные от жилой части выходы, расположенные с Западной и Восточной и Южной стороны.

Возможные финансовые риски

Повышение цен на материалы, механизмы, энергоресурсы, транспортные услуги; размеры налогов, сборов и других факторов, влияющих на стоимость строительства; конъюнктуры цен, сложившихся на рынке строительства жилья в ЯНАО.

Организация, осуществляющая основные строительные-монтажные работы

Генеральный подрядчик – ООО «УренгойАвтоГаз»

