

УТВЕРЖДАЮ

Директор ООО «Регион-Сервис»

 С.Н. Ибраева

03 октября 2017 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»
2 этап строительства (блок-секция В и Г)

(третья 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. **2 этап строительства (блок-секция В и Г)**

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

Спиридонов 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 01.07.2017 г. - + 55282 тыс. рублей

Сведения о финансовом результате

За 1 полугодие 2017 г. - прибыль 25193 тыс. рублей

Сведения о кредиторской задолженности

На 01.07.2017 г. - 331534 тыс. рублей

Сведения о дебиторской задолженности

На 01.07.2017 г. - 178172 тыс. рублей.

Аудит финансовой (бухгалтерской) отчетности ООО «Регион-Сервис» за 2016 год проведен Индивидуальным аудитором Обмайкиным Владимиром Юрьевичем. По результатам аудита выдано положительное аудиторское заключение от 21.03.2017г. о достоверности финансовой (бухгалтерской) отчетности за 2016 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. 2 этап строительства (секции В и Г)

Вид объекта капитального строительства

Строительство жилого дома предусматривается по индивидуальному проекту, 2-й этап строительства включает две секции: В и Г.

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 от 18.11.2015г. «к договору №162/15 от 24.09.2015г.»

Дополнительное соглашение №2 от 25.05.2017г. «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 ООО «Экспертиза Союза Строителей Удмуртии» №18-2-1-2-0034-17 от 27.06.2017г.

- Положительное заключение экспертизы ООО «Экспертиза Союза Строителей Удмуртии» №18-2-1-2-0040-17 от 28.07.2017г.

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.

Справка №034 от 18.07.2017г.

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 № 16022 от 09.02.2017г. 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 "А" и "Б" в микрорайоне IVA проспект Губкина г. Новый Уренгой Ямало-Ненецкий автономный округ»

Планируемые элементы благоустройства территории:

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

Проезды асфальтобетонные, площадь - 0,3005га.

Экопарковки, площадь – 0,0633га.

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.

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, 2 этап строительства включает две секции: В и Г.

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

Секция Г имеет по плану прямоугольную форму и состоит из 9 этажей, включающих 9 жилых этажей.

На первом этаже предусмотрены следующие коммерческие нежилые помещения:

- в блок-секции В предусмотрены одно кафе площадью 287,90 кв.м. и одно нежилое коммерческое помещение площадью 114,01 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 В предусмотрено одно помещение под фитнес-центр площадью 329,17 кв.м.;

- в секции Г предусмотрены восемнадцать хозяйственных помещений: №1 – площадью 9,21 кв.м., №2 – площадью 8,55 кв.м., №3 – площадью 7,64 кв.м., №4 – площадью 4,53 кв.м., №5 – площадью 8,36 кв.м., №6 – площадью 5,89 кв.м., №7 – площадью 5,89 кв.м., №8 – площадью 8,2 кв.м., №9 – площадью 8,2 кв.м., №10 – площадью 8,2 кв.м., №11 – площадью 12,27 кв.м., №12 – площадью 5,89 кв.м., №13 – площадью 5,89 кв.м., №14 – площадью 8,36 кв.м., №15 – площадью 5,05 кв.м., №16 – площадью 7,64 кв.м., №17 – площадью 8,55 кв.м., №18 – площадью 9,21 кв.м.

Высота жилого этажа – 3 м. Высота первого этажа секции В – 3,9м.

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

На каждом из жилых этажей в каждой секции размещаются по 5 (секция Г) и по 6 (секция В) квартир. Всего предусмотрено по плану 93 квартир (с квартиры №97 по №189).

В квартирах предусмотрены кухни (площадью 4,97 – 18,19 кв.м.), жилые комнаты (площадью 10,72 – 18,19 кв.м.), санузлы (совмещенные в студиях, в однокомнатных квартирах и в двухкомнатных студиях и отдельные – в двухкомнатных квартирах и трехкомнатных студиях), 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.

Договор №92-ВС «о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения» от 12.07.2017г.

Размер платы за технологическое подсоединение – 691 957,71 (Шестьсот девяносто одна тысяча девятьсот пятьдесят семь рублей 71 копейка) рублей, в том числе 18% - 105 552,87 рублей.

Договор №92-ВО «о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения» от 12.07.2017г.

Размер платы за технологическое подсоединение – 1 075 592,42 (Один миллион семьдесят пять тысяч пятьсот девяносто два рубля 42 копейки) рублей, в том числе 18% - 164 073,42 рублей.

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

2 этап строительства (блок-секция В и Г):

Июнь 2017 г. – октябрь 2017г. Строительные конструкции ниже отм.0,000 (возможны технологические перерывы в работе в связи особенностями климатической зоны)

Октябрь 2017г. – май 2018г. Строительные конструкции выше отм.0,000 1 этаж (возможны технологические перерывы в работе в связи особенностями климатической зоны)

Май 2018г. – сентябрь 2019г. Строительные конструкции выше отм. 0,000 2 – 9 этажи (возможны технологические перерывы в работе в связи особенностями климатической зоны).

Июнь 2019г. – ноябрь 2019 г. Монтаж оборудования и коммуникаций, отделочные работы.

Сентябрь 2019г. – октябрь 2019г. Благоустройство территории.

Декабрь 2019г. Подготовка и сдача в эксплуатацию 2 этапа строительства (блок-секция В, Г).

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома

2 этап строительства - IV квартал 2019 г.

Срок передачи объекта участникам долевого строительства:

2 этап строительства – не позднее II квартала 2020г.

Планируемая стоимость строительства дома

280 000 000 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-84-0583/17 от 24.05.2017г. (на 2 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. Возможно привлечение дополнительных заемных и кредитных средств путем заключения договоров займа и кредитных договоров.

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	8	27,66	25,76	221,28	206,08
Комната-студия	4	27,72	25,76	110,88	103,04
Комната-студия	1	27,96	26,06	27,96	26,06
Комната-студия	3	28,57	25,76	85,71	77,28
Комната-студия	1	28,87	26,06	28,87	26,06
1-комнатная квартира	7	35,44	33,54	248,08	234,78
1-комнатная квартира	1	35,71	33,81	35,71	33,81
2-комнатная студия	7	41,33	38,92	289,31	272,44
2-комнатная студия	1	41,60	39,19	41,60	39,19
2-комнатная студия	8	44,12	42,22	352,96	337,76
2-комнатная студия	1	44,47	42,62	44,47	42,62
2-комнатная студия	1	44,53	42,63	44,53	42,63
2-комнатная студия	7	46,50	42,70	325,50	298,90
2-комнатная студия	1	46,78	42,98	46,78	42,98
2-комнатная студия	5	55,42	51,56	277,10	257,80
2-комнатная студия	3	56,27	51,56	168,81	154,68
2-комнатная квартира	8	60,51	58,86	484,08	470,88
2-комнатная квартира	1	60,84	59,19	60,84	59,19
2-комнатная квартира	8	62,74	59,15	501,92	473,20
3-комнатная студия	8	56,39	52,59	451,12	420,72
3-комнатная студия	1	57,35	53,55	57,35	53,55

3-комнатная студия	7	61,02	58,76	427,14	411,32
3-комнатная студия	1	61,15	58,89	61,15	58,89
ИТОГО	93			4393,15	4143,86

Структура нежилых помещений в Объекте строительства

1 этаж			
Блок/секция	Наименование помещения	Этаж	Проектная общая площадь, м2
В	Офис №4	1	114,01
В	Кафе	1	287,90
	ИТОГО		401,91

ПОДВАЛ			
Блок/секция	Наименование помещения	Этаж	Проектная общая площадь, м2
В	Фитнес-центр	подвал	329,17
Г	Хозяйственное помещение №1	подвал	9,21
Г	Хозяйственное помещение №2	подвал	8,55
Г	Хозяйственное помещение №3	подвал	7,64
Г	Хозяйственное помещение №4	подвал	4,53
Г	Хозяйственное помещение №5	подвал	8,36
Г	Хозяйственное помещение №6	подвал	5,89
Г	Хозяйственное помещение №7	подвал	5,89
Г	Хозяйственное помещение №8	подвал	8,2
Г	Хозяйственное помещение №9	подвал	8,2
Г	Хозяйственное помещение №10	подвал	8,2
Г	Хозяйственное помещение №11	подвал	12,27
Г	Хозяйственное помещение №12	подвал	5,89
Г	Хозяйственное помещение №13	подвал	5,89
Г	Хозяйственное помещение №14	подвал	8,36
Г	Хозяйственное помещение №15	подвал	5,05
Г	Хозяйственное помещение №16	подвал	7,64
Г	Хозяйственное помещение №17	подвал	8,55
Г	Хозяйственное помещение №18	подвал	9,21
	ИТОГО		466,70

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

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»



Пронумеровано, прошнуровано, скреплено подписью и печатью (Десять) листов
Ибраева