

**Общество с ограниченной ответственностью «ЮГСТРОЙИНВЕСТ ПЛЮС»**  
(наименование застройщика)

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**

**Многоэтажная жилая застройка,**  
**расположенная по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, микрорайон № 32а, ул. им.**  
**генерала Карбышева**  
(наименование проекта строительства)



Руководитель застройщика

/Д.В. Ведмедь/

Волгоградская область,  
город Волжский  
2016 г.

## 1. Информация о застройщике

1.1. Полное (фирменное) наименование застройщика:

Общество с ограниченной ответственностью «ЮГСТРОЙИНВЕСТ ПЛЮС»

1.2. Место нахождения застройщика:

Юридический адрес: 400065, г. Волгоград, проспект им. В.И. Ленина, 197А, офис 1

Местонахождение постоянно действующего исполнительного органа: 400065, г. Волгоград, проспект им. В.И. Ленина, 197А, офис 1

1.3. Режим работы застройщика

с 9.00 ч. до 18.00 ч. выходной: суббота, воскресенье.

1.4. Государственная регистрация застройщика

ИНН 3459013232

Орган, осуществивший регистрацию:

Инспекция Федеральной налоговой службы по Дзержинскому району г. Волгограда

Дата регистрации 12.12.2014 г.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1143443034240

Дата внесения записи в государственный реестр 12.12.2014 г.

1.5. Учредители (участники) застройщика

Ведмедь Дмитрий Владимирович

гражданин России обладает 33,33% голосов

Ведмедь Владимир Анатольевич

гражданин России обладает 33,34% голосов

Ведмедь Наталья Михайловна

гражданин России обладает 33,33% голосов

1.6. Перечень реализованных застройщиком проектов строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости за три года, предшествовавших дате опубликования настоящей декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию:

отсутствует

1.7. Сведения о лицензируемой деятельности, связанной с осуществлением застройщиком действий по привлечению денежных средств участников долевого строительства (если эта деятельность подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом). Сведения о наличии свидетельства о допуске к видам работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (наименование саморегулируемой организации, выдавшей свидетельства; номер и дата выдачи свидетельства).

Отсутствует

1.8. Данные бухгалтерской отчетности застройщика (обновляются ежеквартально)

Финансовый результат деятельности застройщика в текущем году по состоянию на 31.03. 2016 г. – 0 тыс. руб.

Размер дебиторской задолженности застройщика по состоянию на 31.03.2016 г. – 0 тыс. руб.

Размер кредиторской задолженности застройщика по состоянию на 31.03.2016 г. – 0 тыс. руб.

## 2. Информация о проекте строительства

2.1. Цель проекта

Строительство и сдача в эксплуатацию двух односекционных и двух двухсекционных шестизэтажных жилых домов с цокольными этажами, расположенных по адресу: Волгоградская обл., г. Волжский, микрорайон № 32а, ул. им. генерала Карбышева

Срок строительства 7 лет.

Проектная организация: ООО «Архитектурная студия «Центр»».

## 2.2. Этапы реализации проекта согласно проектной документации и сроки его реализации:

Номер этапа	Наименование этапа	Сроки реализации	
		начало	окончание
I этап	Строительство односекционного жилого дома № 1	2 квартал 2016 года	4 квартал 2017 года
II этап	Строительство двухсекционного жилого дома № 2	4 квартал 2017 года	4 квартал 2019 года
III этап	Строительство односекционного жилого дома № 3	4 квартал 2019 года	2 квартал 2021 года
IV этап	Строительство двухсекционного жилого дома № 4	2 квартал 2021 года	2 квартал 2023 года

## 2.3. Государственная экспертиза проектной документации (если ее проведение установлено Федеральным законом)

*Заключение государственной экспертизы*

Положительное заключение негосударственной экспертизы

*Орган, выдавший заключение:*

ООО «Сталт-эксперт»

Дата выдачи заключения 12 мая 2016 г.

Номер заключения № 34-2-1-3-0027-16

## 2.4. Разрешение на строительство

2.4.1. Орган, выдавший разрешение: Администрация городского округа – город Волжский Волгоградской области

2.4.2. Номер и дата выдачи разрешения: № 34-RU 34302000-2126-2016 от «25» мая 2016 года

2.4.3. Срок действия разрешения: до «26» мая 2023 года

## 2.5. Права застройщика на земельный участок:

Права застройщика на земельный участок с кадастровым номером 34:35:030214:130 по адресу: Волгоградская обл., г. Волжский, ул. им. Генерала Карбышева, микрорайон 32а:

- договор аренды земельного участка № 9140А3 от 25.08.2010 г. (регр. № 34-34-03/003/2010-882 от 13.10.2010г.);

- договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды от 03.02.2011г. (регр. № 34-34-03/008/2011-102 от 21.02.2011г.); доп. соглашение № 1 от 05.04.2011г.;

- договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды от 06.05.2011г. (регр. № 34-34-03/008/2011-364 от 18.05.2011г.); доп. соглашение № 2 от 09.09.2011г. (регр. № 34-34-03/070/2011-35 от 25.01.2012г.); доп. соглашение № 3 от 16.02.2012г., доп. соглашение № 4 от 21.05.2012г. (регр. № 34-34-03/007/2012-628 от 28.06.2012г.);

- договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды от 29.07.2013г. (регр. № 34-34-03/038/2013-567 от 19.08.2013г.);

- договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды от 22.08.2013г. (регр. № 34-34-03/054/2013-54 от 30.08.2013г.);

- договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды от 15.07.2014г. (регр. № 34-34-03/038/2014-394 от 29.07.2014г.);

- договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды от 19.12.2014г. (регр. № 34-34-03/065/2014-520 от 25.12.2014г.)

Вид разрешенного использования – земли под домами многоэтажной жилой застройки (под строительство четырех пятиэтажных жилых домов).

Площадь земельного участка – 17371,0 кв.м.

## 2.6. Элементы благоустройства (малые архитектурные формы, переносные изделия, элементы озеленения, тротуары, дорожки площадки):

2.6.1. Площадь участка в границах отвода – 17371,0 кв.м., том числе:

- I этап строительства – 5256,1 кв.м;

- II этап строительства - 4551,2 кв.м;
- III этап строительства - 3407,1 кв.м;
- IV этап строительства - 4156,6 кв.м.

2.6.2. Площадь застройки зданий- 4224,0 кв.м, в том числе:

- I этап строительства - 799,9 кв.м;
- II этап строительства - 1320,1 кв.м;
- III этап строительства - 783,9 кв.м;
- IV этап строительства - 1320,1 кв.м.

2.6.3. Площадь покрытий:

Проезды, автостоянки - 5216,0 кв.м., в том числе:

- I этап строительства - 1434,5 кв.м;
- II этап строительства - 1480,0 кв.м;
- III этап строительства - 1181,5 кв.м;
- IV этап строительства - 1120,0 кв.м.

Тротуары, пешеходные дорожки с возможностью заезда пожарных машин - 468,5 кв.м, в том числе:

- I этап строительства - 247,5 кв.м;
- III этап строительства - 221,0 кв.м;

Площадки для отдыха взрослых, тротуар и пешеходные дорожки - 1351,0 кв.м, в том числе:

- I этап строительства - 451,5 кв.м;
- II этап строительства - 383,5 кв.м;
- III этап строительства - 141,0 кв.м;
- IV этап строительства - 228,0 кв.м.

Отмостка - 835 кв.м., в том числе:

- I этап строительства - 189,0 кв.м;
- II этап строительства - 243,0 кв.м;
- III этап строительства - 175,0 кв.м;
- IV этап строительства - 228,0 кв.м.

Площадки для хоз.назначения, для мусорных контейнеров - 29,5 кв.м, в том числе:

- I этап строительства - 4,5 кв.м;
- III этап строительства - 25,0 кв.м;

Спортивная площадка - 360,0 кв.м,

- песчаное покрытие на детской игровой площадке - 210,0 кв.м,
- травяное покрытие на детской игровой площадке - 128,0 кв.м,

2.6.4. Площадь озеленения в границе отвода - 4549,0 кв.м., в том числе:

- I этап строительства - 1431,2 кв.м;
- II этап строительства - 1124,6 кв.м;
- III этап строительства - 879,7 кв.м;
- IV этап строительства - 1113,5 кв.м.

2.6.5. Общее количество парковочных машиномест - 112 м/м, в том числе:

- I этап строительства - 22 м/м;
- II этап строительства - 38 м/м;
- III этап строительства - 21 м/м;
- IV этап строительства - 31 м/м.

## **2.7. Местоположение объекта недвижимости**

Волгоградская обл., г. Волжский, микрорайон 32а, ул. им. Генерала Карбышева.

## **2.8. Описание объекта недвижимости, в соответствии с проектной документацией:**

2.8.1. Площадь застройки - 4224,0 кв.м.

2.8.2. Характеристика жилого дома № 1 (I этап строительства) и № 3 (III этап строительства):

Этажность: 5 (пять) этажей, цокольный этаж.

Площадь застройки:

- I этап строительства - 799,9 кв.м;
- III этап строительства - 783,9 кв.м;

Строительный объем здания - 13805,2 кв.м, в том числе:

- выше 0,000 - 11362,3 кв.м;
- ниже 0,000 - 2476,2 кв.м.

Общая площадь здания - 3427,8 кв.м, в том числе:

- выше 0,000 - 2880,0 кв.м;
- ниже 0,000 - 547,8 кв.м

Жилая площадь квартир - 1325,5 кв.м

Общая площадь квартир без учета летних помещений – 2421,0 кв.м

Общая площадь квартир с учетом летних помещений (площадь лоджий с коэффициентом 0,5) – 2531,0 кв.м

Общее количество квартир – 50 шт., в том числе:

- 1-комнатные – 25 шт.

- 2-комнатные – 15 шт.

- 3-комнатные – 10 шт.

Общая площадь встроенных нежилых помещений – 390,1 кв.м.

2.8.3. Характеристика жилого дома № 2 (II этап строительства) и № 4 (IV этап строительства):

Площадь застройки:

- II этап строительства – 1320,1 кв.м;

- IV этап строительства – 1320,1 кв.м.

Этажность: 5 (пять) этажей, цокольный этаж.

Строительный объем здания – 23572,7 кв.м, в том числе:

- выше 0,000 – 19401,9 кв.м;

- ниже 0,000 – 4170 кв.м.

Общая площадь здания – 5803,0 кв.м, в том числе:

- выше 0,000 – 4878,0 кв.м;

- ниже 0,000 – 925,0 кв.м

Жилая площадь квартир – 2125,0 кв.м

Общая площадь квартир без учета летних помещений – 4306,0 кв.м

Общая площадь квартир с учетом летних помещений (площадь лоджий с коэффициентом 0,5) – 4462,0 кв.м

Общее количество квартир – 100 шт., в том числе:

- 1-комнатные – 70 шт.

- 2-комнатные – 30 шт.

Общая площадь встроенных нежилых помещений – 640,8 кв.м.

2.8.4. Проектируемые жилые дома № 1 и № 3: два односекционных жилых дома с размером в плане в осях 44,1 x 16,8 м. Отметка до верха парапета 15,8м. Высота жилых помещений 2,7м в чистоте.

Высота цокольного этажа 3,0 м в чистоте. В цокольном этаже предусмотрены офисные помещения.

2.8.5. Проектируемые жилые дома № 2 и № 4: два двухсекционных жилых дома с размером каждой

секции в плане в осях 37,26 x 16,8 м. Отметка до верха парапета 15,8м. Высота жилых помещений 2,7м в чистоте. Высота цокольного этажа 3,0 м в чистоте. Здание разделено температурно-осадочным швом на 2 части. В цокольном этаже предусмотрены офисные помещения.

2.8.6. В качестве основания многоквартирного жилого дома запроектирован монолитный железобетонный фундамент ленточного типа. Фундамент имеет жесткое пространственное армирование по всей несущей плоскости.

Стены фундамента, которые также являются стенами цокольного этажа, до высотной отм.-0,600 запроектированы из блоков ФБС. Выше высотной отм.-0,400 несущие стены здания выполняются кирпичной кладкой.

Межэтажные перекрытия запроектированы сборные из железобетонных плит перекрытия.

Непосредственно под основанием межэтажных перекрытий предусмотрены монолитные железобетонные пояса на высотных отметках -0,600, +2,500, +5,500, +8,500, +11,500, +14,500.

Конструктивные решения несущих конструкций – несущие стены, выполненные каменной кладкой толщиной 380 мм, с последующим утеплением плитами минераловатными и оштукатуриванием.

Пространственная жесткость здания в вертикальном направлении обеспечивается каменной кладкой, в горизонтальном направлении – сборными перекрытиями и монолитными железобетонными поясами.

Отделка помещений выполняется арендаторами встроенных нежилых помещений и жильцами квартир самостоятельно.

2.8.7. Решения по инженерному обеспечению на объект недвижимости (укрупненный перечень мероприятий):

- **водоснабжение и водоотведение**

Имеется. По техническим условиям № 18 от 13.03.2015 г., выданным МУП «Водопроводно-канализационное хозяйство» г. Волжского Волгоградской обл.

- **газоснабжение**

Имеется. По техническим условиям № 797 от 31.07.2015 г., выданным ООО «АхтубаГазПроект»

- **электроснабжение**

Имеется. По техническим условиям № 07/7 от 2015 г. выданным МКП «ВМЭС».

- молниезащита

Имеется.

- теплоснабжение

Имеется. Источник теплоснабжения – автономный газовый котел, установленный в каждой квартире.

- кондиционирование

Нет.

- вентиляция

Вентиляция квартир жилого дома предусматривается приточно-вытяжная с естественным побуждением. Удаление воздуха запроектировано через регулируемые вентиляционные решетки в кухнях и санузлах по кирпичным вентиляционным каналам.

- лифты

Отсутствует

- мусороудаление

Отсутствует

**2.9. О количестве в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией;**

Квартиры и (или) самостоятельные части в составе объекта недвижимости	Количество в составе объекта недвижимости	Общая площадь с учетом летних помещений (площадь лоджий с коэф. 0,5) (м <sup>2</sup> )
<b>Жилой дом № 1</b>		
<b>Квартиры всего, в том числе:</b>	<b>50</b>	<b>2 531,0</b>
1-комнатные	25	941,5
2-комнатные	15	832,5
3-комнатные	10	757,0
Встроенные нежилые помещения (офисы)	10	390,1
<b>Жилой дом № 2</b>		
<b>Квартиры всего, в том числе:</b>	<b>100</b>	<b>4462,0</b>
1-комнатные	70	2637,0
2-комнатные	30	1825,0
Встроенные нежилые помещения (офисы)	16	640,8
<b>Жилой дом № 3</b>		
<b>Квартиры всего, в том числе:</b>	<b>50</b>	<b>2 531,0</b>
1-комнатные	25	941,5
2-комнатные	15	832,5
3-комнатные	10	757,0
Встроенные нежилые помещения (офисы)	10	390,1
<b>Жилой дом № 4</b>		
<b>Квартиры всего, в том числе:</b>	<b>100</b>	<b>4462,0</b>
1-комнатные	70	2637,0
2-комнатные	30	1825,0
Встроенные нежилые помещения (офисы)	16	640,8

**2.10 Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:**

Квартиры и (или) самостоятельные части в составе объекта недвижимости	Количество в составе объекта недвижимости	Общая площадь квартиры (с учетом летних помещений, площадь лоджии с коэф. 0,5) и (или) сам. частей в составе объекта недвижимости (м <sup>2</sup> )	Наличие лоджий, их площадь (шт./м)	Количество санузлов	Примечание
<b>Жилой дом №1, № 3 (кол-во указано на один дом)</b>					
<b>1 этаж:</b>					
<b>1 – комнатные</b>					
Тип 1	1	37,1	1/ 2,8	1	
Тип 2	2	38,2	1/ 3,1	1	
Тип 3	2	37,4	1/ 3,1	1	
<b>2-х комнатные</b>					
Тип 1	1	53,3	1/ 2,8	1	
Тип 2	2	56,6	1/ 6,3	1	
<b>3-х комнатные</b>					
Тип 1	2	75,7	1/ 6,3	1	
<b>2,3,4,5 этажи:</b>					
<b>1-комнатные:</b>					
Тип 1	1	37,1	1/ 2,8	1	
Тип 2	2	38,2	1/ 3,1	1	
Тип 3	2	37,4	1/ 3,1	1	
<b>2-х комнатные</b>					
Тип 1	1	53,3	1/ 2,8	1	
Тип 2	2	56,6	1/ 6,3	1	
<b>3-х комнатные</b>					
Тип 1	2	75,7	1/ 6,3	1	
<b>Встроенные нежилые помещения (офисы) в цокольном этаже</b>					
Тип 1	1	8,3			
Тип 2	2	57,4			
Тип 3	1	51,4			
Тип 4	2	51,9			
Тип 5	2	36,1			
Тип 6	1	16,8			
Тип 7	1	22,8			
<b>Жилой дом № 2, № 4 (кол-во указано на один дом)</b>					
<b>1 этаж</b>					
<b>1-комнатные:</b>					
Тип 1	2	37,3	1/ 3,1	1	
Тип 2	2	37,1	1/2,8	1	
Тип 3	2	37,7	1/3,1	1	
Тип 4	4	38,2	1/3,1	1	
Тип 5	4	37,6	1/3,1	1	
<b>2-х комнатные</b>					
Тип 1	2	53,3	1/ 2,8	1	
Тип 2	2	65,9	1/ 3,1	1	
Тип 3	2	63,3	1/ 3,1	1	
<b>2,3,4,5 этажи:</b>					
<b>1-комнатные:</b>					

Тип 1	2	37,3	1/3,1	1	
Тип 2	2	37,1	1/2,8		
Тип 3	2	37,7	1/3,1	1	
Тип 4	4	38,2	1/3,1	1	
Тип 5	4	37,6	1/3,1	1	
<b>2-х комнатные</b>					
Тип 1	2	53,3	1/ 2,8	1	
Тип 2	2	65,9	1/ 3,1	1	
Тип 3	2	63,3	1/ 3,1	1	
<b>Встроенные нежилые помещения (офисы) в цокольном этаже</b>					
Тип 1	2	52,9			
Тип 2	2	51,4			
Тип 3	2	38,4			
Тип 4	2	32,9			
Тип 5	8	36,2			

**2.11. Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества**

Жилые дома № 1, № 3: офисные помещения в кол-ве 20 шт.

Жилые дома № 2, № 4: офисные помещения в кол-ве 32 шт.

**2.12. О составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет 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;**

Собственникам помещений в многоквартирных жилых домах - принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, цокольный этаж (кроме офисных помещений), в котором имеются техпомещения, электрощитовая, помещение охраны, инженерные коммуникации, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, 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.

**2.13. Ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости**

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:

1 этап - 4 квартал 2017 г.

2 этап - 4 квартал 2019г.

3 этап - 2 квартал 2021г.

4 этап - 2 квартал 2023г.

**2.14. О возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков**

Рыночные риски, связанные с ухудшением обще экономической ситуации, финансовые и прочие риски при проведении строительных работ, связанных с наступившими обстоятельствами непреодолимой силы, исполнение обязательств по договору может отодвигаться соразмерно времени действия этих обстоятельств.

Меры по добровольному страхованию не предпринимались.

**2.15 Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на 2 квартал 2016г.**

- стоимость строительства одного жилого односекционного дома составляет 92 000 000 (девяносто два миллиона) рублей 00 коп.



- стоимость строительства одного жилого двухсекционного дома составляет 184 000 000 (сто восемьдесят четыре миллиона) рублей 00 коп.

- общая стоимость строительства составляет 552 000 000 (пятьсот пятьдесят два миллиона рублей 00 коп.).

**2.16. Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию:**  
- Администрация городского округа – город Волжский Волгоградской области

**2.17 О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору**  
В залоге у участников долевого строительства в силу закона находится право аренды на земельный участок, предоставляемый для строительства многоквартирного жилого дома строящийся на этом участке жилой дом.

Обязательства застройщика по передаче жилого помещения Участнику наряду с залогом обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения в порядке, установленном ст.15.2 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**2.18. Иные договора и сделки не заключаются.**

**2.19. Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков).**

Привлечение:

а) Генподрядчика – ООО «Строительно-монтажная компания «Мегаполис»

б) Осуществление технадзора – ООО «Строительно-монтажная компания «Мегаполис»

**2.20 Информация о размещении проектной декларации**

Проектная декларация размещена на сайте [www.usi34.ru](http://www.usi34.ru)

Руководитель застройщика  
М.П.



/Д.В. Ведмель/



Пронумеровано и пронумеровано  
Генеральный директор  
ООО «ЮгСтройИнвест Плюс»  
Ведмедь Д.В. ) листов

