

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**по застройке жилого квартала в границах улиц Студенческая, Окский съезд,**  
**просп. Гагарина**  
**в Советском районе г. Н.Новгорода**  
**Многоквартирный жилой дом №1 (по генплану) с подземной автостоянкой,**  
**пристроенными и встроенными нежилыми помещениями**  
**(1 очередь строительства, 3 пусковой комплекс)**

**Информация о застройщике:**

1	<b>Наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Объектстрой» (ООО «Объектстрой»)
	<b>Место нахождения:</b>	Местонахождение: 603104, г. Н.Новгород, ул.Краснозвездная, д.11, помещение П20 Тел./факс: (831) 422-60-01, 422-60-02 Директор: Горбатенко Михаил Владимирович
	<b>Режим работы:</b>	понедельник – четверг с 9-00 до 18-00, пятница - с 9-00 до 17-00 суббота, воскресенье – выходные дни
2	<b>Государственная регистрация:</b>	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица Серия 77 №015378082, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве, дата регистрации 28 июня 2012 г., ОГРН 1127746502597, Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия 77 № 015378083, дата постановки на учет 28.06.2012 г., ИНН 7725760555, КПП 772501001
3	<b>Учредители:</b>	Акционерное общество «СК Альянс», ОГРН 5147746425558, зарегистрировано 28.11.2014 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве, место нахождения: 125466, гор. Москва, Новокуркинское шоссе, д. 39, пом. 1 100 % акций
4	<b>Реализованные проекты строительства</b>	отсутствуют
5	<b>Лицензии:</b>	ООО «Объектстрой» является членом СРО Союз «Строители Приволжья».
6	<b>Финансовые показатели</b>	1) Финансовый результат текущего года по состоянию на 31.10.2017г. – 12 тыс. рублей; 2) Размер кредиторской задолженности по состоянию на 31.10.2017г – 239 585 тыс. рублей; 3) Размер дебиторской задолженности по состоянию на 31.10.2017г – 678 383 тыс. рублей.

**Информация о проекте строительства:**

1	<b>Цель проекта:</b>	Реализация инвестиционного проекта по застройке жилого квартала в границах улиц Студенческая, Окский съезд, пр. Гагарина в Советском районе г.Н. Новгорода
	<b>Этапы и сроки реализации проекта:</b>	Начало строительства 20.11.2015 года Окончание строительства – до 01.09.2018 г. Застройщик вправе исполнить свои обязательства досрочно
	<b>Результат государственной экспертизы проектной документации:</b>	Положительное заключение ГАУ Нижегородской области «Управление государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» №0251-15/УГЭ-5270 от 31.08.2015 г. по проектной документации объекта капитального строительства - Многоквартирный жилой дом №1 (по генплану) с подземной автостоянкой, пристроенными и встроенными нежилыми помещениями (1 очередь строительства, 3 пусковой комплекс) в застройке жилого квартала в границах улиц Студенческая, Окский съезд, пр.Гагарина в Советском районе г.Н.Новгорода
2	<b>Разрешение на строительство</b>	№ 52 - RU 52303000 – 27/2020р от 20.11.2015 г. выдано Администрацией г. Н. Новгорода, срок действия до 01.09.2018 г.
3	<b>Права на земельный участок,</b>	- Договор №17588/07 от 18.11.2015 г. аренды земельного участка, заключенный между Администрацией города Нижнего Новгорода и Обществом с

	<b>его площадь и границы:</b>	<p>ограниченной ответственностью «Объектстрой», дата регистрации 18.11.2015 г., регистрационный номер №52-52/124-52/104/2015-9164/1;</p> <p>Участок под строительство многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой, пристроенными и встроенными нежилыми помещениями расположен в границах улиц Студенческая, Окский съезд, проспект Гагарина в Советском районе г. Н. Новгорода и ограничен «красными линиями» с восточной стороны.</p> <p>Кадастровый номер 52:18:0070045:189.</p> <p>Разрешенное использование: под строительство многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой, пристроенными и встроенными нежилыми помещениями №1 (по генплану),</p> <p>площадь земельного участка – 20186 +/- 50 кв.м.</p> <p>Право аренды на земельный участок является предметом залога на основании Договора ипотеки № ДИ-3537/2от 22» февраля 2017 г. (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области 10 марта 2017 года, номер регистрации:52:18:0070045:197-52/1242017-1 ), в качестве обеспечения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № НКЛ-3537 от «22» февраля 2017 г.с ПАО Сбербанк России (кредитные средства используются на финансирование строительства объекта недвижимости на данном земельном участке).</p>
	<b>Элементы благоустройства:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- устройство тротуаров (плитка-брусчатка);</li> <li>- устройство пандусов с тротуара на проезжую часть;</li> <li>- устройство экопарковки на газонной решетке;</li> <li>- устройство пандусов на входные площадки в дом;</li> <li>- малые архитектурные формы и на площадках для игр детей и отдыха взрослых и переносное оборудование (урны, скамьи);</li> <li>- озеленение свободной от застройки и покрытий территории (газон, цветники, кустарники, деревья);</li> <li>- площадки для мусороконтейнеров.</li> </ul>
4	<b>Месторасположение, описание строящегося объекта:</b>	<p>В границах улиц Студенческая, Окский съезд, проспект Гагарина в Советском районе г. Н. Новгорода л. Студенческая, южнее территории автостанции.</p> <p>Многоквартирный жилой дом №1 (по генплану) с подземной автостоянкой, пристроенными и встроенными нежилыми помещениями расположен на территории, обладающей уникальными ландшафтно-географическими условиями: это одна из лучших в городе видовых точек Нижнего Новгорода, откуда открывается обзор рек Ока и Волга, панорама Заречной части города. При этом близость к центру (пл. Лядова, пл.Горького) и удобство транспортных развязок (подъезды с пр.Гагарина, метромоста, Университетского проезда) в совокупности делают это место особенно привлекательным.</p>
5	<b>Характеристика объекта:</b>	<p>Общая площадь здания — 48 726,9 кв.м.;</p> <p>Количество секций – 11 (включая подземную автостоянку)</p> <p>Этажность:</p> <p>Секция 1/1 – 2 эт.;</p> <p>Секция 1/2 и 1/8 – 14 эт., в т.ч. техподполье, подвал, техэтаж;</p> <p>Секция 1/3 и 1/7 – 12 эт., в т.ч. техподполье, техэтаж;</p> <p>Секция 1/4 и 1/6 – 11 эт., в т.ч. техподполье, техэтаж;</p> <p>Секция 1/5 – 11 эт., в т.ч. техподполье, подвал, техэтаж;</p> <p>Секция 1/9 – 14 эт., в т.ч. техподполье, техэтаж;</p> <p>Секция 1/10 – 28 эт., в т.ч. техподполье, подвал, техэтаж;</p> <p>Секция 1/11 – подземная двухуровневая автостоянка с эвакуационными выходами, расположенными в составе жилых секций 1/2, 1/5, 1/8, 1/10</p> <p>Общая площадь квартир – 28 786,5 кв.м.;</p> <p>Жилая площадь квартир — 13 768,9 кв.м.;</p> <p>Количество квартир доме – 423, в том числе:</p> <p>1-но комнатных – 122 (общая площадь от 36,7 кв.м. до 49,4 кв.м.);</p> <p>2-х комнатных – 190 (общая площадь от 54,3 кв.м. до 81,2 кв.м.);</p> <p>3-х комнатных – 100 (общая площадь от 82,5 кв.м. до 100,6 кв.м.);</p> <p>4-х комнатных – 11 (общая площадь от 129,9 кв.м. до 130,3 кв.м.);</p> <p>Общая площадь встроенных административных помещений – 889,9 кв.м,</p> <p>общая площадь пристроенных торговых помещений – 661,0 кв.м,</p>

		<p>в том числе</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Нежилое пристроенное помещение, предусмотренное для магазина, расположенное в секции 1/1 –общая площадь – 661,0 кв.м.;</li> <li>- Нежилое встроенное помещение, предусмотренное для размещения офисов, расположенное в секции 1/2 –общая площадь – 183,1 кв.м.;</li> <li>- Нежилое встроенное административное помещение, расположенное в секции 1/5 –общая площадь – 241,9 кв.м.;</li> <li>- Нежилое встроенное помещение, предусмотренное для размещения офисов, расположенное в секции 1/8 –общая площадь – 231,6 кв.м.;</li> <li>- Нежилое встроенное помещение, предусмотренное для размещения офисов, расположенное в секции 1/10 – общая площадь – 86,9 кв.м.;</li> <li>- Нежилое встроенное помещение, предусмотренное для размещения офисов, расположенное в секции 1/10 – общая площадь – 80,2 кв.м.;</li> <li>- Нежилое встроенное помещение, предусмотренное для размещения офисов, расположенное в секции 1/10 – общая площадь – 66,2 кв.м.;</li> </ul> <p>Общая площадь секции 1/11 - подземной автостоянки – 9540,4 кв.м. Количество мест в подземной автостоянке – 285.</p>
	<b>Технические характеристики квартир и нежилых помещений</b>	<p>В доме будет установлено современное инженерно-техническое оборудование, в т.ч. вентиляция, отопление, холодный и горячий водопровод, канализация, электроснабжение без установки электроплит, наружное освещение, телефонизация, радиофикация, телевизионные антенны, автоматическая пожарная сигнализация. Здание оборудуется мусоропроводом, пассажирскими и грузо – пассажирскими лифтами.</p> <p>В проекте приняты следующие конструктивные решения:  фундаменты – свайно-плитный;  каркас – пространственно-связевой каркас с диафрагмами жесткости;  крыша – кровля плоская, не эксплуатируемая, гидроизоляционный слой из 2- слоев техноэласта;  наружные стены – газосиликатные блоки и монолитный бетон с эффективным утеплением на основе комплексной теплоизоляционной системы;  перегородки – пазогребневые плиты;  высота потолков – не менее 2,7 м.;</p> <p>оконные блоки – пластиковые с двухкамерным стеклопакетом.</p>
6	<b>Функциональное назначение нежилых помещений</b>	Торговые помещения, административные помещения, офисные помещения.
7	<b>Состав общего имущества</b>	Состав общего имущества в многоквартирных домах будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства: тех.этажи, лестничные марши и площадки, электрощитовые, машинные отделения, венткамеры, насосные, ИТП, помещения для консьержа, коридоры, мусоропроводы, лифтовые помещения и т.п.
8	<b>Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию</b>  <b>Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке объекта</b>	<p>Многokвартирный жилой дом №1 (по генплану) с подземной автостоянкой, пристроенными и встроенными нежилыми помещениями (1 очередь строительства, 3 пусковой комплекс) в застройке жилого квартала в границах улиц Студенческая, Окский съезд, пр.Гагарина в Советском районе г.Н.Новгорода – окончание строительства – до 01.09.2018 г.</p> <p>Администрация города Нижнего Новгорода</p>
9	<b>Возможные риски при осуществлении проекта строительства и мерах по их</b>	<p><u>Контролируемые риски:</u></p> <p>1. Риски повышения стоимости строительства, задержки поставок материалов и ввода жилья в эксплуатацию регулируются путем заключения строительных договоров с фиксированными сроками строительства и ценой, а также установления</p>

	добровольному страхованию	<p>долгосрочных деловых взаимоотношений с поставщиками материалов.</p> <p>2. Риск снижения объемов продажи жилья. Риск снижается за счет мониторинга рынка сбыта, уровня цен и разработки адекватной стратегии продаж, включая системы оплаты квартир в рассрочку.</p> <p>3. Технические и технологические риски. Данные риски минимизируются за счет отбора и привлечения к разработке и реализации проекта организаций с большим опытом ведения проектирования, производства и строительства</p> <p><u>Неконтролируемые риски:</u></p> <p>1. Макроэкономические риски.</p> <p>2. Регулятивные риски, обусловленные изменением законодательства и нормативных процедур. Данные риски ограничиваются юридической экспертизой до начала строительства и юридической поддержкой в ходе реализации проекта. Разрешительная документация согласована и получена на основе действующего гражданского законодательства и может быть защищена в судебном порядке.</p> <p>3. Снижение цены на жилье в Нижегородской области.</p>
10	<p>Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости</p>	<p>планируемая стоимость строительства –1,728 млрд.рублей</p> <p>Структура финансирования Проекта:</p> <p>Собственные средства: не менее 53,7 (Пятьдесят три целых семь десятых) процента от стоимости Проекта.</p> <p>Заемные средства: не более 46,3 (Сорок шесть целых три десятых) % от стоимости Проекта, в т.ч. кредит Кредитора 46,3 (Сорок шесть целых три десятых) % от стоимости Проекта.</p> <p>Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №НКЛ-3537 от «22» февраля 2017 г., заключенный между ООО «Объектстрой» и ПАО «Сбербанк» на сумму 800 млн. рублей для финансирования затрат по проекту строительства Многоквартирного жилого дома №1 (по генплану) с подземной автостоянкой, пристроенными и встроенными нежилыми помещениями (1 очередь строительства, 3 пусковой комплекс) в «Застройка жилого квартала в границах улиц Студенческая, Окский съезд, проспект Гагарина в Советском районе г.Н.Новгорода» (далее - Проект)</p>
11	Перечень организаций, осуществляющих основные строительномонтажные и другие работы	<p>Генеральный подрядчик ООО «Век» (603104, г.Н.Новгород, ул.Краснозвездная, 11, пом. П18) - член СРО Союз «Строители Приволжья».</p> <p>Директор – Хачатрян Е.О.</p>
12	Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору	<p>1. Исполнение обязательств застройщика по договору в соответствии со ст.12.1 ФЗ РФ от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации обеспечивается залогом в порядке, предусмотренным ст. 13-15 ФЗ РФ от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации.</p> <p>2. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве осуществляют:</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ». Лицензия СИ №0072, СЛ №0072, выдана Центральным банком Российской Федерации.</p> <p>Страховое акционерное общество «ВСК» ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062, 121552, г.Москва, ул.Островная, д.4 на основании Соглашения о взаимодействии № 17008G9G00002 от 10 марта 2017 года</p>
13	Иные договоры и	Договоры, отличные от договоров участия в долевом строительстве,

<p>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</p>	<p>заключаемые с целью привлечения денежных средств для строительства, отсутствуют.</p>
--	---

Директор



М.В. Горбатенко