

### ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

Многоквартирные жилые дома в Ленинском районе г. Иркутска,  
мкр. «Березовый», 4 очередь строительства  
(блок-секции № 27 – 36)

г. Иркутск

«06» декабря 2016 года

#### 1. Информация о застройщике.

##### 1.1. Фирменное наименование, местонахождение, время работы

Общество с ограниченной ответственностью «Финансово-Строительная компания «ДомСтрой»  
Юридический адрес: 664510, Иркутская область, Иркутский район, нп. Солнечный, ул. Звездная, д. 21  
Почтовый адрес: 664053, г. Иркутск, ул. Розы Люксембург, 222, а/я 58  
Отдел продаж (мкр. Березовый) ООО «ФСК «ДомСтрой»  
Адрес: 664053, г. Иркутск, мкр. Березовый, д. 112.  
Часы работы: с НП по ПТ: 9.00 - 18.00, обед 13.00 - 14.00, СБ: 9.00 - 16.00, обед 13.00 - 14.00.  
Рабочие дни: ПН, ВТ, СР, ЧТ, ПТ, СБ. Выходной день: ВС.  
т. 8 (3952) 733-333.

##### 1.2. Государственная регистрация

Общество с ограниченной ответственностью «Финансово-Строительная компания «ДомСтрой» создано в 2012 году и зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 17 по Иркутской области. Свидетельство о внесении записи о создании в Единый государственный реестр юридических лиц от 17.08.2012 г., серия 38 № 003412111 за основным государственным регистрационным номером 1123850032591. Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту её нахождения серии 38 № 003587672, ИНН/КПП 3811998593/382701001.

##### 1.3. Информация об учредителях (участниках), обладающих пятью и более процентами

Красноштанова Людмила Ивановна – 90 %

##### 1.4. Информация о некоторых проектах строительства объектов недвижимости, в которых ООО «ФСК «ДомСтрой» с 2013 - 2016 год принимало участие.

Место нахождения объекта недвижимости	Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией	Фактический срок ввода в эксплуатацию
Жилой комплекс «Юбилейный квартал» - две многоэтажные блок-секции в мкр. Юбилейный г. Иркутска.	Блок секции: 5-6 – IV квартал 2013 года.	Блок секции: 5-6 – 23.10.2013 года.
Микрорайон «Березовый» - тридцать блок-секций в Ленинском районе г. Иркутска	Блок-секции: 26 по 30 – I квартал 2014 года); с 42 по 49 – I квартал 2014 года; 33, 34, с 37 по 41, 50, 52, с 54 по 61 – I квартал 2015 года.	Блок-секции: 26-30 – 26.12.2012 года; с 42 по 49 – 12.08.2013 года; 33, 34, с 37 по 41, 50, 52, с 54 по 61 – 31.12.2013 года.
Две жилые одиннадцатизэтажных блок-секций (включая подвальный и технический этажи) в монолитном исполнении в Первомайском микрорайоне города Иркутска б/с 1, 2 (г. Иркутск, ул. Мамина-Сибиряка, д. 31, д. 31/1)	Блок-секции 1, 2 – I квартал 2016 года.	Блок-секции 1, 2 – 24.03.2016 года.
Микрорайон «Березовый» - семь блок-секций в Ленинском районе г. Иркутска (мкр. Березовый, дома № 140/1,	Блок-секции: с 1 по 7 – I квартал 2016 года.	Блок-секции: с 1 по 7 – 29.03.2016 года.

140/2, 140/3, 141/1, 141/2, 140, 141.).		
Жилой комплекс «СОЮЗ» - восемь блок-секций по ул. Лермонтова и Улан-Баторская в Свердловском районе г. Иркутска (г. Иркутск, пр. Юрия Тена, д. 10, 12, 12/1, 12/5, 12/4, 12/3, 12/2)	Блок-секции: с 14 по 16 – I квартал 2015 года; с 19 по 22 – IV квартал 2015 года.	Блок-секции: с 14 по 16 – 02.04.2015 года; с 19 по 22 – 27.01.2016 года.
Микрорайон «СОВРЕМЕННОК» - восемь блок-секций расположенных по адресу: Иркутская область, Иркутский район, Дзержинское муниципальное образование, п. Дзержинск, мкр. Современник, дома № 5, 6, 7, 8, 13, 14, 15, 16.	Блок-секции: с 5 по 8, с 13 по 16 – III квартал 2016 года.	Блок-секции: с 5 по 8, с 13 по 16 – 25.10.2016 года.

**1.5. О виде лицензируемой деятельности**

Застройщик имеет свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0461.00-2013-3811998593-С-022, которое выдано на основании Решения Правления Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация строителей Байкальского региона», протокол № ПД-06/2013 от «27» марта 2013 года. Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия.

**1.6. О финансовом результате текущего года**

Уставный капитал составляет 100 000 рублей. На «01» октября 2016 года:

- чистая прибыль – 25 672 000 (двадцать пять миллионов шестьсот семьдесят две тысячи) рублей;
- кредиторская задолженность – 1 000 400 000 (один миллиард четыреста тысяч) рублей;
- дебиторская задолженность – 473 416 000 (четырееста семьдесят три миллиона четыреста шестнадцать тысяч) рублей.
- кредиты банка – нет.

**2. Информация о проекте строительства.**

**2.1. О цели проекта строительства**

Строительство многоквартирных жилых домов в Ленинском районе, мкр. Березовый, г. Иркутска, осуществляется с целью удовлетворения жилищных и социальных потребностей граждан. Фактическая дата начала строительства – 14 марта 2016 года.

**2.2. Сроки реализации проекта**

- 18-ти этажные (включая подвальный и технический этажи) многоквартирные дома – блок-секции с 27 по 36 и административное здание:
- начало строительства I квартал 2016 г.,
- окончание строительства – I квартал 2020 г.

**2.3. О результатах государственной экспертизы**

Проект прошел экспертизу в ЗАО «Прибайкальский исследовательский научный центр экспертиз и проектирования в строительстве» получено положительное заключение негосударственной экспертизы № 4-1-1-0167-15 от 19 октября 2015 года.

**2.4. О разрешении на строительство**

Разрешение на строительство многоквартирных жилых домов в Ленинском районе г. Иркутска, мкр. Березовый, 4 очередь строительства, б/с № 27 – 36, административное здание, выдано начальником отдела выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике администрации г. Иркутска № 38-гу38303000-27-2016 от 14.03.2016 года.

## 2.5. О правах застройщика на земельный участок

Договор № б/н купли-продажи земельного участка площадью 25 125 кв.м. от 23.03.2015 г. зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области 14.04.2015 г., номер регистрации 38-38/001-38/001/044/2015-4070/2.

## 2.6. О собственнике земельного участка

Земельный участок общей площадью 25 125 кв.м. с кадастровым номером 38:36:000005:25349, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, принадлежит ООО «ФСК «ДомСтрой» на праве собственности. Свидетельство о государственной регистрации права от 14.04.2015 года (запись регистрации № 38-38/001-38/001/044/2015-4070/2).

## 2.7. О границах и площади земельного участка

Земельный участок расположен по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, площадью 25 125 кв.м., кадастровый номер 38:36:000005:25349. Границы участков определены на генеральном плане участка.

## 2.8. Об объекте в соответствии с проектной документацией

- Фасад – облицовочный кирпич с расшивкой;
  - Наружные стены выше отм.0.000 – кирпичные трехслойные с заполнением утеплителя – мин. плита.
  - Фундамент – в виде сплошной монолитной плиты толщиной 0,8м.
  - Несущий остов здания – перекрёстно-стенная система из монолитного железобетона с несущими наружными и внутренними стенами при шаге до 7,0м
  - Несущие стены – монолитные железобетонные толщиной 250 мм с отм. -2.550 м до отм. 0.000 м и 200 мм выше, устанавливаются непрерывно на всю высоту здания..
  - Перекрытия и покрытия, включая плиты балконов – в виде сплошных монолитных железобетонных плит толщиной 180 мм.;
  - Межквартирные перегородки – из мелких блоков ячеистого бетона автоклавного твердения марки D700 по ГОСТ 31359-2007, класса В2,5 на растворе М75 толщиной 200 мм.;
  - межкомнатные перегородки - отсутствуют; перегородки сан.узлов – пустотелый кирпич М100 по ГОСТ 530-2012 на растворе М75 толщиной 120 мм и каркасно-обшивные (ГКЛВ).
  - Кровля – бесчердачная мембранного типа с внутренним организованным водостоком..
  - Конструкции лестничной клетки - монолитные железобетонные марши и промежуточные площадки толщиной 160 мм без ребер косоуров.
  - Ствол лифтовой шахты – монолитный железобетонный с толщиной 200мм, жестко связанный с перекрытием, участвует в работе здания, воспринимает сейсмические нагрузки.
- Внутренняя отделка:* окна – металлопластиковые с двухкамерным стеклопакетом, потолки – ж/б монолитная плита, полы – ж/б монолитная плита, стены оштукатурены, шпатлеваны.
- Элементы благоустройства:*

К жилым домам предусмотрены подъезды с асфальтобетонным покрытием. Со стороны ул. Баумана, где размещены входные группы в нежилые помещения, снабжены асфальтобетонным покрытием. Вся территория, свободная от твердых и специальных покрытий, озеленяется травяным газоном, высаживаются деревья и декоративные кустарники. Дворовое пространство представлено площадками для отдыха взрослых и детей разных возрастных категорий. Площадки оборудуются индивидуальными малыми архитектурными формами. Дворовое пространство оборудуется гостевыми стоянками и местами хранения транспорта.

Блок-секций №№ 27; 28; 29. Представляют собой жилые многоквартирные здания размерами в осях 27х15 м с количеством этажей - 18, включая подвал, верхний технический этаж (машинное отделение лифта), 16 жилых этажей. В подвальном этаже расположены кладовые и технические помещения различного назначения.

Блок-секций №№ 30 с пристроем; 36. Представляют собой жилые многоквартирные здания размерами в осях 35х14,4 м с количеством этажей - 18, включая подвал, верхний технический этаж (машинное отделение лифта), 16 жилых этажей. В подвальном этаже расположены кладовые и технические помещения различного назначения. Пристрой – одноэтажный блок административного назначения, с размерами в осях 12х12.

Блок-секция №№ 31; 32; 33; 34; 35. Представляют собой жилые многоквартирные здания размерами в осях 35х17 м с количеством этажей - 18, включая подвал, верхний технический этаж (машинное отделение лифта), 16 жилых этажей. В подвальном этаже расположены кладовые и технические помещения различного назначения.

## 2.9. О количестве и составе объекта долевого строительства после получения разрешения на

**Ввод в эксплуатацию (без учета балконов)**  
 Блок-секции № 27 – 36

Строительный номер блок-секции	Количество этажей	Количество квартир	Общая площадь квартир кв.м.
Блок-секция №27	16	128	4366,08
Блок-секция №28	16	128	4366,08
Блок-секция №29	16	128	4366,08
Блок-секция №30	16	192	5559,68
Блок-секция №31	16	224	6980,48
Блок-секция №32	16	224	6980,48
Блок-секция №33	16	224	6980,48
Блок-секция №34	16	224	6980,48
Блок-секция №35	16	224	6980,48
Блок-секция №36	16	192	5559,68
<b>ИТОГО</b>		<b>1888</b>	<b>59120</b>

**Состав квартир по блок-секциям № 27 – 36 (без учета балконов)**

		Количество квартир	Площади квартир, от и до кв.м.
Блок-секция № 27	Однокомнатных	96	26,02
	Двухкомнатных	32	54,36 – 62,69
		128	4366,08
Блок-секция № 28	Однокомнатных	96	26,02
	Двухкомнатных	32	54,36 – 62,69
		128	4366,08
Блок-секция № 29	Однокомнатных	96	26,02
	Двухкомнатных	32	54,36 – 62,69
		128	4366,08
Блок-секция № 30	Однокомнатных	160	21,48-32,94
	Двухкомнатных	32	50,3
		192	5559,68
Блок-секция № 31	Однокомнатных	224	27,77-36,86
	Двухкомнатных		
		224	6980,48
Блок-секция № 32	Однокомнатных	224	27,77-36,86
		224	6980,48
Блок-секция № 33	Однокомнатных	224	27,77-36,86
		224	6980,48
Блок-секция № 34	Однокомнатных	224	27,77-36,86
		224	6980,48
Блок-секция № 35	Однокомнатных	224	27,77-36,86
		224	6980,48
		224	6980,48

Блок-секция № 36	Однокомнатных	160	21,48-32,94
	Двухкомнатных	32	50,3
		192	5559,68
<b>ИТОГО</b>		<b>1888</b>	<b>59120</b>

Входы в подъезды жилых блок-секций организованы как с дворовой территории, так и со стороны улиц.

В подвальной части размещаются технические помещения необходимые для обеспечения жизнедеятельности жилого дома (тепловой и водоподогревательный узлы, насосные, электрощитовая, помещения уборочного инвентаря).

Высота подвала (от пола до пола) = 2,4 метра. Из подвальных помещений проектом предусмотрено не менее 2-х окон с приямками, которые могут быть использованы при пожаре, размером не менее 1,2 x 0,9 м. и не менее 2-го эвакуационных выходов, непосредственно наружу.

Жилые помещения отделены от подвальной части здания противопожарными перекрытиями и стенами.

Мусоросборная камера имеют самостоятельный вход, изолированный от входа в здание глухой стеной, и выделяется противопожарными перегородками и перекрытием с пределами огнестойкости не менее REI 60 и классом пожарной опасности КО. Мусоросборная камера оборудована противопожарной «спринклерной» системой.

Блок – секций № 27-36 оборудованы пассажирским и грузопассажирским лифтами. Грузоподъемность лифтов = 400 кг и 630 кг. Выходы из лифтов осуществляется непосредственно на этажную площадку. В незадымляемой лестничной клетке на каждом этаже предусмотрены открывающиеся оконные проемы, площадь остекления не менее 1,2 м<sup>2</sup>. Устройства для открытия окон в лестничных клетках на высоте не более 1,7 метра от поверхности лестничных площадок.

Стены подземного этажа монолитные железобетонные толщиной 250 мм, перекрытие - монолитное железобетонное.

Наружные стены выше отметки земли - многослойные из экономичных материалов, в соответствии с требованиями норм по теплотехнике, и с учетом требований по энергосбережению.

1й тип - несущие стены из монолитного железобетона класса В25 толщиной 200 мм, с применением теплоизоляционных пенополистирольных плит - толщиной 200 мм и кирпичной кладки из керамического пустотного облицовочного кирпича толщиной 120 мм.

2й тип (подоконное заполнение) - кирпичная кладка из керамического пустотного кирпича марки 100, толщиной 250 мм, теплоизоляция - пенополистирольные плиты - толщиной 130 мм, защитная стенка из кирпичной кладки из керамического пустотного облицовочного кирпича толщиной 120 мм.

По периметру окон и дверей - противопожарные рассечки из минеральных плит на базальтовой основе шириной 200 мм.

Кроме того, предусмотрено строительство административного здания 138 кв.м.

## 2.10. О составе общего имущества

Общее имущество, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства, включает в себя помещения на технических этажах для оборудования, обеспечивающего техническое обслуживание жилых домов, чердачные помещения, вентиляционные камеры, электрощитовые, вспомогательные помещения, коридоры, лестничные марши и площадки, лифты, лифтовые и иные шахты, наружные сети водопровода и канализации, теплоснабжения, электроснабжения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного жилого комплекса объекты, расположенные на указанном земельном участке.

## 2.11. О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию

- блок-секции с 27 по 36 – I квартал 2020 года.

### 2.11.1. Орган уполномоченный на выдачу разрешения на ввод строящихся многоквартирных домов

Отдел выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике администрации г. Иркутска.

## 2.12. О возможных финансовых рисках

Кроме форс-мажорных обстоятельств возможны риски повышения цен на строительные материалы, вследствие инфляционных процессов в экономике. Риски, обусловленные изменением законодательства ограничиваются юридической экспертизой до начала строительства и юридической поддержкой в ходе реализации проекта. В случае возникновения финансовых и прочих рисков при проведении строительных работ, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе: стихийных

бедствий, военных действий любого характера, блокады, решений Правительственных органов, изменений ставок рефинансирования Центрального банка, изменений налогового законодательства РФ, а также неблагоприятных погодных условий, исполнение обязательств по договору отодвигается соразмерно времени действия этих обстоятельств.

#### 2.12.1. Меры по добровольному страхованию рисков

Все договоры долевого участия регистрируются в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области, что исключает риск двойной продажи объектов долевого участия и гарантирует юридическую чистоту сделки. Договоры долевого участия в строительстве можно застраховать от всех финансовых рисков в страховых компаниях города.

#### 2.13. О планируемой стоимости объекта

Планируемая стоимость строительства составляет 2 194 535 000 (два миллиарда сто девяносто четыре миллиона пятьсот тридцать пять тысяч) рублей.

#### 2.14. О перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков)

ООО «СПМК-7»

ООО «СЭМ-Комплект»

#### 2.15. О способах обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору

В обеспечение исполнения обязательства застройщика (залогодателя) по договору долевого участия в строительстве с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге представленный для строительства многоквартирного дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве аренды и строящиеся на этом земельном участке многоквартирные дома.

Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участникам по договорам долевого участия в строительстве обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилых помещений путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией. Соглашение о намерениях на заключение договоров страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве будет подписано с Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (страховщик). Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве находится на стадии согласования.

#### 2.16. Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров.

На момент составления настоящей проектной декларации иные договоры (сделки) для привлечения денежных средств для строительства не заключались.

Проектная декларация опубликована на сайтах <http://realty.irk.ru> и <http://domstroy38.ru/>.

Генеральный директор ООО «ФСК «ДомСтрой»

А. А. Красноштанов



Прошито,  
пронумеровано

на  
6 (шесть) листах

Генеральный директор  
ООО «РСК «ДомСтрой»  
А.А. Краснов

