



**УТВЕРЖДАЮ:**

**/О.В. Мирошников**

## **ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**

**Объект строительства: Микрорайон «Олимпийской Славы» в с. Каменка Новосибирского района Новосибирской области. III этап строительства. Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения.**

Проектная декларация утверждена застройщиком и размещена в сети «Интернет» по адресу: <http://www.argo.name>.

**Дата размещения проектной декларации: « 22 » февраля 2015 г.**

**Изменения в проектную декларацию опубликованы: « 15 » сентября 2015г.**

**Изменения в проектную декларацию опубликованы: « 11 » ноября 2016г.**

**Изменения в проектную декларацию опубликованы: « 09 » января 2017г.**

**Изменения в проектную декларацию опубликованы: « 09 » января 2018г.**

### **1. Информация о застройщике**

#### **1.1. Фирменное (полное) наименование**

Общество с ограниченной ответственностью фирма «Арго»

#### **1.2. Сокращенное наименование**

ООО фирма «Арго»

#### **1.3. Место нахождения**

Юридический адрес: Россия, 630017, г. Новосибирск, ул. Федосеева, д. 32

Фактический адрес: Россия, 630010, г. Новосибирск, ул. Волочаевская, д. 57/1

Тел./факс: (383) 240-03-07, 240-07-87, 240-07-88, 240-07-50

#### **1.4. Режим работы: с 9-00 до 17-30**

#### **1.5. Сведения о государственной регистрации**

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 54 №003297701.

Основной государственный регистрационный номер: 1025400511102

Наименование регистрирующего органа: Администрация Новосибирской области.

Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия 54 №004636018.

ИНН/КПП: 5401176018 / 540501001

#### **1.6. Сведения об учредителях (участниках), обладающих 5 и более процентами голосов в органе управления**

В ООО фирма «Арго» состоит 2 участника:

1) Мирошников Олег Валерьевич, имеющий 50% долей;

2) Акционерное общество «Строительство» (КНР), имеющее 50% долей.

#### **1.7. Сведения о проектах строительства объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию данной проектной декларации, сроки ввода их в эксплуатацию:**

Жилой дом с помещениями общественного назначения по ул. Николая Островского 120стр. в Центральном районе города Новосибирска.

Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Каменский сельсовет, село Каменка, Каменское шоссе, 16А (стр.)

#### **1.8. Сведения о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии**

Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0953.10-2009-5401176018-С-076 от 28.12.2012г. Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих строительство Некоммерческое партнерство «Новосибирские строители» 630004, Россия, Новосибирская область, г. Новосибирск, Вокзальная магистраль, д. 10. Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-С-076-23112009

#### **1.9. Сведения о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности (на день опубликования данной проектной декларации)**

По состоянию на « 09 » января 2018 г.:

**Размер кредиторской задолженности:** 418 605 520 руб.

**Размер дебиторской задолженности:** 917 521 941 руб.

**Прибыль:** 3 256 000 руб.

### **2. Информация о проекте строительства**

#### **2.1. Цель проекта строительства, его этапы и сроки реализации, результаты государственной экспертизы проектной документации, если ее проведение установлено федеральным законом**

Строительство объекта Микрорайон «Олимпийской Славы». III этап строительства. Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Каменский сельсовет, село Каменка.

**Сроки реализации проекта:** I квартал 2015 г. - II квартал 2019 г.

**Результаты негосударственной экспертизы проектной документации:** Положительное заключение негосударственной экспертизы № 2-1-1-0002-15 от 03 февраля 2015 года выдано в ООО «ГлавСтройЭкспертиза», г. Новосибирск, ул. Гоголя, 44. Почтовый адрес: г. Новосибирск, ул. Гоголя 44, 630112, тел. 8(383)278-37-01, e-mail: glavexpertiza@mail.ru, свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610391.

#### **Выводы негосударственной экспертизы:**

Проектная документация без сметы на строительство объекта «Микрорайон «Олимпийской Славы» в с. Каменка Новосибирского района Новосибирской области. III этап строительства. Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения» соответствует техническим регламентам, результатам инженерных изысканий, градостроительным регламентам, градостроительному плану земельного участка, национальным стандартам, заданию на проектирование.

#### **2.2. Разрешение на строительство**

Разрешение на строительство №Ru 54519305-2, выдано Администрацией Каменского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области 06.02.2015 г., срок действия до 30.06.2019 г.

#### **2.3. Информация о правах застройщика на земельный участок, собственнике земельного участка**

Права застройщика на земельный участок подтверждаются Договором №12 аренды земельного участка от 31.01.2013 с кадастровым номером №54:19:120701:6060 площадью 173266 кв.м., срок указанного Договора считается неопределенным.

#### **2.4. Информация о границах и площади земельного участка, предусмотренных проектной документацией, кадастровом номере, об элементах благоустройства**

Земельный участок общей площадью 173266 кв.м., расположен в с. Каменка Новосибирского района Новосибирской области.

Границы земельного участка установлены кадастровым планом земельного участка.

**Кадастровый номер:** 54:19:120701:6060.

**Благоустройство площадки предусматривает:** обустройство детских площадок, пешеходных тротуаров, установку бордюрного камня, малых архитектурных форм. Озеленение территории осуществляется посредством деревьев и кустарников, устройством газонов и разбивкой цветников. Подъезды к зданиям и сооружениям предусмотрены с твердым асфальтобетонным покрытием.

## **2.5. Информация о местоположении строящегося объекта недвижимости, его описании в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство**

Пяти-секционный жилой дом 516-квартирный, 16-этажный расположен **с. Каменка Новосибирского района Новосибирской области**

В цокольном этаже расположены встроенные помещения административного назначения.

Квартиры запроектированы с 1 по 14 этажи. Лестнично-лифтовые холлы с входными группами в жилую часть здания расположены в цокольном этаже.

Пятнадцатый этаж – технический для прокладки инженерных сетей.

Вход в жилую часть здания запроектирован со двора, входы в помещения общественного назначения обособлены от входов в жилую часть.

Здание жилого дома Г – образное с размером в плане : угловая- 34,5х19,5 м., рядовые- 24,4х15,10 м. Высота жилых этажей 3,0 м, цокольного этажа - 3,3 м., технического этажа (чердака) — 1,80 от пола до потолка.

Жилые помещения запроектированы с 1 по 14 этаж. В каждой квартире предусмотрены лоджии и балконы.

В цокольном этаже жилого дома расположены: встроенные помещения административного назначения; между осями 22-23/Е-Ж предусмотрено 1 помещение электрощитовой с входом непосредственно с улицы.

В жилой части запроектированы по два лифта в каждой секции грузоподъемностью 430 кг и 1000 кг. Машинные отделения лифтов расположены на техническом этаже (чердак). Выходы на кровлю запроектированы из лестничных клеток через противопожарные двери. На свободной территории участка всего запроектировано в границах благоустройства: 124 м/места для временного хранения автотранспорта жителями жилого дома и 11 м/мест для автотранспорта посетителей помещений общественного назначения. Для постоянного хранения автотранспорта жителей жилого дома предусмотрено 165 м/мест в границах земельного участка микрорайона в радиусе пешеходной доступности-500 м.

## **2.6. Информация о количестве в составе строящегося объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости**

Общее количество квартир – 516 шт.:

3-комнатных – 14 шт., от 91,32 кв.м. до 98,71 кв.м., общей площадью 1 295,90 кв.м.

2-студии — 55 шт., от 55,25 кв.м. до 65,73 кв.м., общей площадью 3 205,67 кв.м.

2-комнатных – 16 шт., от 68,44 кв.м. до 69,94 кв.м., общей площадью 1 113,76 кв.м.

1-студии — 175 шт., от 19,68 кв.м. до 34,57 кв.м., общей площадью 5 477,04 кв.м.

1-комнатных квартир – 256 шт., от 34,93 кв.м. до 48,91 кв.м., общей площадью 8 912,18 кв.м.

| 1 комнатные | 2 комнатные | 3 комнатные |
|-------------|-------------|-------------|
| 431 шт.     | 71 шт.      | 14 шт.      |

| КОЛ-ВО | М2    | КОЛ-ВО | М2    | КОЛ-ВО | М2    |
|--------|-------|--------|-------|--------|-------|
| 6      | 19,68 | 11     | 55,25 | 4      | 91,32 |
| 6      | 19,80 | 16     | 55,46 | 8      | 91,65 |
| 8      | 19,84 | 6      | 56,38 | 2      | 98,71 |
| 8      | 19,95 | 8      | 56,59 |        |       |
| 6      | 21,36 | 6      | 65,62 |        |       |
| 6      | 21,48 | 8      | 65,73 |        |       |
| 8      | 21,52 | 2      | 68,44 |        |       |
| 8      | 21,65 | 6      | 69,56 |        |       |
| 6      | 29,33 | 8      | 69,94 |        |       |
| 8      | 29,52 |        |       |        |       |
| 6      | 29,77 |        |       |        |       |
| 8      | 29,93 |        |       |        |       |
| 6      | 30,58 |        |       |        |       |
| 6      | 30,80 |        |       |        |       |
| 5      | 30,82 |        |       |        |       |
| 8      | 30,84 |        |       |        |       |
| 6      | 30,96 |        |       |        |       |
| 8      | 30,97 |        |       |        |       |
| 8      | 30,99 |        |       |        |       |
| 22     | 31,22 |        |       |        |       |
| 8      | 31,23 |        |       |        |       |
| 24     | 31,49 |        |       |        |       |
| 8      | 31,50 |        |       |        |       |
| 6      | 31,69 |        |       |        |       |
| 8      | 31,99 |        |       |        |       |
| 6      | 32,87 |        |       |        |       |
| 8      | 33,04 |        |       |        |       |
| 6      | 34,45 |        |       |        |       |
| 8      | 34,57 |        |       |        |       |
| 24     | 34,93 |        |       |        |       |
| 32     | 35,13 |        |       |        |       |
| 6      | 35,91 |        |       |        |       |
| 8      | 36,03 |        |       |        |       |
| 5      | 37,21 |        |       |        |       |
| 8      | 37,42 |        |       |        |       |
| 18     | 38,43 |        |       |        |       |
| 24     | 38,76 |        |       |        |       |
| 6      | 39,45 |        |       |        |       |
| 8      | 39,66 |        |       |        |       |

|   |       |  |  |
|---|-------|--|--|
| 6 | 42,88 |  |  |
| 6 | 43,00 |  |  |
| 8 | 43,04 |  |  |
| 8 | 43,16 |  |  |
| 6 | 43,94 |  |  |
| 6 | 44,06 |  |  |
| 8 | 44,11 |  |  |
| 8 | 44,23 |  |  |
| 1 | 48,91 |  |  |

| Наименование               | Площадь кв.м. | В осях      | Количество |
|----------------------------|---------------|-------------|------------|
| Административное помещение | 210,58        | А-Е / 1-8   | 1          |
| Административное помещение | 31,44         | К-Ж / 2-5   | 1          |
| Административное помещение | 85,94         | К-Е / 4-10  | 1          |
| Административное помещение | 75,86         | Е-Ж / 8-13  | 1          |
| Административное помещение | 87,39         | Е-Ж / 15-19 | 1          |
| Административное помещение | 54,65         | К-И / 11-13 | 1          |
| Административное помещение | 62,57         | К-И / 13-16 | 1          |
| Административное помещение | 51,20         | К-И / 16-19 | 1          |
| Административное помещение | 66,49         | К-И / 19-23 | 1          |
| Административное помещение | 54,67         | Е-Ж / 24-26 | 1          |
| Административное помещение | 87,28         | Е-Ж / 28-32 | 1          |
| Административное помещение | 35,36         | Е-Ж / 24-36 | 1          |
| Административное помещение | 83,68         | К-И / 24-27 | 1          |
| Административное помещение | 68,24         | К-И / 27-31 | 1          |
| Административное помещение | 64,66         | К-И / 31-33 | 1          |
| Административное помещение | 51,50         | К-И / 33-36 | 1          |

## 2.7. Информация об описании технических характеристик самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости) в соответствии с проектной документацией

Общая площадь жилого дома – 34 343,50 кв.м.

Площадь застройки жилого дома – 2 553,66 кв.м.

Строительный объем жилого дома – 106 740,90 куб.м.

Запроектированное здание жилого дома имеет следующие объёмно-пространственные и конструктивные решения: конструктивная схема здания - бескаркасная, где основными несущими элементами являются наружные и внутренние продольные и поперечные стены в монолитном и кирпичном исполнении.

Фундамент-свайный, состоящий из забивных железобетонных свай и монолитного железобетонного ленточного ростверка. Сваи железобетонные длиной 18, 20 м, сечение 350\*350 мм. Ростверк - монолитный железобетонный ленточный шириной 600 мм, высотой 600 мм.

Наружные стены до отм. +0,000 - монолитные железобетонные стены толщиной 500 мм. Внутренние стены до отм. +0,000 - монолитные железобетонные стены толщиной 400 мм. Наружные стены выше отметки +0,000 до отметки +18,000 - кирпичные толщиной 510 мм из кирпича марки КОРПо 1НФ/125/2,0/35/ГОСТ530-2007 на цементно-песчаном растворе М150, выше отметки +18,000 — кирпичные толщиной 380 мм из кирпича марки КОРПо

ИНФ/125/2,0/25/ГОСТ530-2007 на цементно-песчаном растворе М150. Внутренние стены выше отм. +0,000 - кирпичные толщиной 380 и 510мм из кирпича марки КОРПо ИНФ/125/2,0/25/ГОСТ530-2007 на цементно-песчаном растворе М150. Внутриквартирные перегородки —гипсовые из пазогребневых плит.

Плиты перекрытия до отм. +0,000 – монолитные железобетонные без балочного типа толщиной 200 мм. Плиты перекрытия выше отм. +0,000 – сборные железобетонные пустотные толщиной 220мм.

Лестницы выполнены из сборных железобетонных элементов по серии 1.151.1-7. Лестничные площадки из сборных железобетонных элементов по серии 1.151.1-8.

Лоджии и балконы - сплошное кирпичное ограждение высотой 1,2м . Ограждение лоджий незадымляемой лестничной клетки — предусмотрено металлическое, решетчатое высотой 1,2м по ГОСТ 25772-83.

Двери наружные подъездные и в лестничные клетки - утепленные, металлические; входы в помещения общественного назначения и технические помещения — металлические, одностворчатые, утепленные; двери наружные перехода в воздушную зону лестничной клетки и лестничной клетки — деревянные; двери металлические, утепленные, противопожарные на выходах из лестничных клеток на кровлю; внутренние тамбурные — деревянные; двери мусорокамер — металлические, утепленные; внутренние квартирные — деревянные.

Для внутренней отделки стен в местах общего пользования (лестничных клетках, межквартирных коридорах и холлах) используется окраска в/э красками. Потолки окрашиваются водоэмульсионными красками. Покрытие пола – керамическая плитка. В помещении мусоросборной камеры стены и полы облицовываются керамической плиткой. Проектом предусмотрена подготовка к чистовой отделке всех жилых и общественных помещений – запроектирована улучшенная штукатурка кирпичных стен, цементно-песчаная стяжка на полах.

В составе квартир выделены прихожие, жилые комнаты, кухни, кухонные зоны в комнатах-студиях, отдельные санузлы и ванные комнаты, совмещенные санузлы, лоджии и балконы.

## 2.8. Информация о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

В цокольном этаже здания размещены помещения общественного назначения - административные помещения (офисы).

Помещения общественного назначения 16 шт.– 1170,06 кв.м.

| Наименование               | Площадь кв.м. | В осях      | Количество |
|----------------------------|---------------|-------------|------------|
| Административное помещение | 210,58        | А-Е / 1-8   | 1          |
| Административное помещение | 31,44         | К-Ж / 2-5   | 1          |
| Административное помещение | 85,94         | К-Е / 4-10  | 1          |
| Административное помещение | 75,86         | Е-Ж / 8-13  | 1          |
| Административное помещение | 87,39         | Е-Ж / 15-19 | 1          |
| Административное помещение | 54,65         | К-И / 11-13 | 1          |
| Административное помещение | 62,57         | К-И / 13-16 | 1          |
| Административное помещение | 51,20         | К-И / 16-19 | 1          |
| Административное помещение | 66,49         | К-И / 19-23 | 1          |
| Административное помещение | 54,67         | Е-Ж / 24-26 | 1          |
| Административное помещение | 87,28         | Е-Ж / 28-32 | 1          |
| Административное помещение | 35,36         | Е-Ж / 24-36 | 1          |
| Административное помещение | 83,68         | К-И / 24-27 | 1          |
| Административное помещение | 68,24         | К-И / 27-31 | 1          |
| Административное помещение | 64,66         | К-И / 31-33 | 1          |
| Административное помещение | 51,50         | К-И / 33-36 | 1          |

**2.9. Информация о составе общего имущества в объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства**

В составе общего имущества предусмотрены: 1) на отметке -3.300, технические помещения цокольного этажа, электрощитовая, ИТП, узлы учета, кладовые уборочного инвентаря; 2) на отметке + 42.000, помещения технического этажа (15-й этаж); 3) на отметке + 44.000, машинные помещения лифтов; 4) с отметки - 3.300 до отметки + 44.070, лестничные клетки, лифтовые холлы, лифты и лифтовые шахты, в не квартирные коридоры, крыша, ограждающие и несущие конструкции дома, земельный участок.

**2.10. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося объекта недвижимости**

II квартал 2019 г.

**2.11. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке объекта недвижимости**

Приемка объекта в эксплуатацию будет осуществляться в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации с участием представителей органов государственного надзора и организаций, эксплуатирующих инженерно-технические коммуникации (в т.ч. представители инспекции Государственного строительного надзора по НСО, Администрация Каменского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, МУП «Горводоканал» г. Новосибирска, ОАО «Ростелеком», ОАО «Региональные электрические сети»).

**2.12. Сведения об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию**

Администрация Каменского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области

**2.13. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства, меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков**

**Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства:** земельный участок находится в одном из перспективных мест, квартиры в возводимом объекте недвижимости пользуются устойчивым спросом, оплата подрядных работ производится по факту выполнения работ, поэтому финансовые риски сведены к минимуму.

Прочие риски, связанные с местом, способом строительства и проч., не превышают средние показатели по новостройкам города Новосибирска.

В случае возникновения финансовых и прочих рисков при проведении строительных работ, связанных с наступившими обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе таких как: стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, принятие решений и нормативных актов правительственных органов и муниципальных органов, а также неблагоприятных погодных условий, исполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве может отодвигаться соразмерно времени действия этих обстоятельств.

Удорожание стоимости строительства вследствие, в частности (но не исключительно), роста цен на строительные материалы является финансовым риском для застройщика и не возлагается на участников долевого строительства и не может быть отнесено на участников долевого строительства после оплаты ими стоимости квартир.

Мерами снижения финансовых рисков могут служить грамотный маркетинг, постоянный контроль за уровнем затрат с целью снижения себестоимости 1 кв.м. объекта недвижимости, применение грамотной инвестиционной стратегии.

**Меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков:** не предпринимались в связи с незначительностью рисков.

**2.14. Планируемая стоимость строительства (создания) объекта недвижимости**

Планируемая стоимость строительства объекта недвижимости составляет: 1 133 335 500 руб., в т.ч. НДС.

Данная стоимость строительства определена расчетом и может меняться в связи с изменением стоимости строительно-монтажных и других работ, а также стоимости строительных материалов.

#### **2.15. Перечень организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков)**

Генеральный подрядчик ООО фирма «Арго»

#### **2.16. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору**

В соответствии со ст. 13 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 (в ред. от 21.07.2014) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в обеспечение исполнения обязательств застройщика по договорам с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге право собственности или право аренды земельного участка, предоставленного для строительства (создания) объекта недвижимости, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке объект недвижимости.

**Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство, обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по Договору в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 21.07.2014) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" путем заключения с ООО «Страховая инвестиционная Компания» (лицензия на осуществление страхования С № 3771 77 от 11.08.2009г.) Договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору долевого участия в долевом строительстве.**

#### **2.17. Информация об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров**

Иные договоры, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) объекта недвижимости, которые не подлежат регистрации, но могут являться документами-основаниями для регистрации права собственности на недвижимое имущество, отсутствуют.