

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

на право привлечения ЗАО «Смолстром-сервис» денежных средств участников долевого строительства жилого дома № 11 (по генплану) со встроенными помещениями общественного назначения в квартале улиц Матросова, Кирова в г. Смоленске

(Проектная декларация размещена в сети «Интернет» на сайте www.smolstrom.ru «11» ОКТАБРЯ 2016 г.)

Информация о застройщике

1. Фирменное наименование	Закрытое акционерное общество «Смолстром-сервис» (ЗАО «Смолстром-сервис»)
2. Место нахождения	Российская Федерация, 214014, г. Смоленск, ул. Энгельса, д. 23-А, Отдел продаж: 4(812) 55-20-34
3. Режим работы застройщика	С 8.00 до 17.00, перерыв с 13.00 до 14.00 кроме субботы и воскресенья
4. Государственная регистрация застройщика	Постановление мэра г. Смоленска от 21.02.1997г. регистрационный номер 260; ОГРН 1026701439907
5. Учредители (участники) застройщика	В органе управления ЗАО «Смолстром-сервис» следующие физические и юридические лица обладают более 5% голосов: 1. Косых Вадим Вячеславович - 62,8 % 2. Косых Вячеслав Федорович - 8,7 % 3. ООО «Гнездовский завод ЖБИ» (ИНН 6729025452) - 27,9 %
6. Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	2013 год 5-ти этажный жилой дом №1 (по генплану) в 16 микрорайоне г. Рославля Адрес: Смоленская область, г. Рославль 16-й микрорайон, д. 13а Начало строительства: сентябрь 2012 г Срок ввода в соответствии с проектной документацией: сентябрь 2013г. Фактический срок ввода: 1 октября 2013 г 3-я и 4-я секции 10-этажного жилого дома №6 с помещениями общественного назначения Адрес: г. Смоленск, ул. Куриленко, д. 2 Начало строительства: март 2012 г Срок ввода в соответствии с проектной документацией: декабрь 2013г. Фактический срок ввода: 30 октября 2013 г 3-я б/с 4-х секционного жилого дома №11 (по генплану) с помещениями общественного назначения в д. Новосельцы Смоленского района Адрес: г. Смоленск, ул. Юбилейная, д. 4 Начало строительства: февраль 2012г Срок ввода в соответствии с проектной документацией: декабрь 2014 г Фактический срок ввода: 29 ноября 2013 г 3-х секционный 10-ти этажный жилой дом с помещениями общественного назначения Адрес: г. Смоленск, ул. Автозаводская, д. 50а Начало строительства: 2 апреля 2014 г Срок ввода в соответствии с проектной документацией: 31 декабря 2013г Фактический срок ввода: 25 декабря 2013г 2014 год 4-я б/с 4-х секционного жилого дома №11 (по генплану) с помещениями общественного назначения в д. Новосельцы Смоленского района Адрес: г. Смоленск, ул. Юбилейная, д. 4 Начало строительства: февраль 2012г

Срок ввода в соответствии с проектной документацией:
март 2014 г

Фактический срок ввода: февраль 2014 г

1,2,3 б/с 10-ти этажного жилого дома №9 (по генплану)
со встроенными помещениями в квартале ул. Матросова,
Кирова

Адрес: г. Смоленск, ул. Матросова, д.16

Срок ввода в соответствии с проектной документацией:
1 августа 2014 г

Фактический срок ввода: 14 июня 2014 г

2015 год

4,5 б/с 10-ти этажного жилого дома №9 (по генплану) со
встроенными помещениями в квартале ул. Матросова,
Кирова

Адрес: г. Смоленск, ул. Матросова, д.16

Начало строительства: ноябрь 2013г

Срок ввода в соответствии с проектной документацией:
февраль 2015 г

Фактический срок ввода: февраль 2015 г

Административное здание по ул. Автозаводская

Адрес: г. Смоленск, ул. Автозаводская, д. 52а

Начало строительства: октябрь 2014 г

Срок ввода в соответствии с проектной документацией:
март 2015г

Фактический срок ввода: март 2015г

1,2,3 б/с 10-ти этажного жилого дома №12 (по генплану)
со встроенными помещениями в квартале ул. Матросова,
Кирова

Адрес: Смоленск, ул. Черняховского, д.13

Начало строительства: декабрь 2013г

Срок ввода в соответствии с проектной документацией:
июнь 2015 г

Фактический срок ввода: июнь 2015 г

1,2,3,4 б/с 10-ти этажного жилого дома №6 (по
генплану) со встроенными помещениями в микрорайоне
Алтуховка Смоленского района

Адрес: Смоленская обл., Смоленский р-он, Козинское с.п.,
д. Алтуховка, ул. 70-летия Победы, д.1

Начало строительства: июль 2013г

Срок ввода в соответствии с проектной документацией:
июль 2015 г

Фактический срок ввода: июль 2015 г

3,4 б/с 10-ти этажного жилого дома №8 (по генплану) со
встроенными помещениями в мкрн. Новосельцы

Адрес: Смоленская обл., Смоленский р-он, д.
Новосельцы, ул. Юбилейная, д.10

Начало строительства: октябрь 2013г

Срок ввода в соответствии с проектной документацией:
сентябрь 2015 г

Фактический срок ввода: июль 2015 г

10-ти этажный жилой дом №12-А (по генплану) со
встроенными помещениями в мкрн. Новосельцы

Адрес: Смоленская обл., Смоленский р-он, д.
Новосельцы, ул. Юбилейная, д.1

Начало строительства: июль 2014г

Срок ввода в соответствии с проектной документацией:
сентябрь 2015 г

	Фактический срок ввода: сентябрь 2015 г 5.6 б/с 10-ти этажного жилого дома №6 (по генплану) со встроенными помещениями в микрорайоне Алтуховка Смоленского района Адрес: Смоленская обл., Смоленский р-он, Козинское с.п., д. Алтуховка, ул. 70-летия Победы, д.1 Начало строительства: октябрь 2014г Срок ввода в соответствии с проектной документацией: декабрь 2015 г Фактический срок ввода: ноябрь 2015 г. 2016 год 1,2 б/с 10-ти этажного жилого дома №8 (по генплану) со встроенными помещениями в мкрн. Новосельцы Адрес: Смоленская обл., Смоленский р-он, д. Новосельцы, ул. Юбилейная, д.10 Начало строительства: май 2014г Срок ввода в соответствии с проектной документацией: март 2016 г Фактический срок ввода: ноябрь 2015г 1,2 б/с 10-ти этажного жилого дома №4 (по генплану) со встроенными помещениями в микрорайоне Алтуховка Смоленского района Адрес: Смоленская обл., Смоленский р-он, Козинское с.п., д. Алтуховка, ул. Светлая, д.1 Начало строительства: июль 2014г Срок ввода в соответствии с проектной документацией: июнь 2016 г Фактический срок ввода: март 2016 г. 5,6,7,8 б/с 10-ти этажного жилого дома №10 (по генплану) со встроенными помещениями в квартале улиц Матросова, Кирова Адрес: гор. Смоленск, ул. Черняховского, д.15 Начало строительства: август 2014г Срок ввода в соответствии с проектной документацией: сентябрь 2016 г Фактический срок ввода: июнь 2016г
7. Свидетельство о допуске к работам по строительству, реконструкции и капитальному ремонту, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.	Выполнение функций заказчика-застройщика: Получение и оформление исходных данных для проектирования объектов строительства (резервирования земельного участка, технико-экономические обоснования, технические условия на присоединение инженерных коммуникаций, строительный паспорт). Подготовка задания на проектирование. Техническое сопровождение проектной стадии (контроль за разработкой проектно-сметной документации, согласование её в установленном порядке, передача в органы экспертизы, на утверждение и генподрядной организации). Оформление разрешительной документации на строительство и реконструкцию, контроль за сроками действия выданных технических условий на присоединение инженерных коммуникаций. Обеспечение освобождения территории (переселение граждан, вывод организаций из строений, подлежащих сносу или реконструкции, решение других вопросов, связанных с подготовкой площадок для производства работ). Работы по осуществлению строительного контроля застройщиком. Работы по осуществлению строительного контроля привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании

	договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем. Работы по организации строительства, реконструкции и капитального ремонта привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным подрядчиком). Свидетельство № 0015-04-2012-6731028404-С-110 от 21 января 2012 года без ограничения срока действия. Основание выдачи Свидетельства: решение Правления Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Объединение смоленских строителей» от 4 июня 2010г №19. Деятельность не подлежит лицензированию.
8. Финансовый результат текущего года, размер дебиторской и кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации (изменений проектной декларации).	Финансовый результат прибыль – 48 208 тыс. руб. Дебиторская задолженность - 39 857 тыс. руб. Кредиторская задолженность - 212 165 тыс. руб.

Информация о проекте строительства

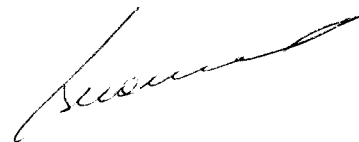
1. Цель проекта строительства, этапы и срок его реализации, результаты государственной экспертизы проектной документации.	10-ти этажный жилой дом № 11 (по генплану) со встроенными помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: в квартале улиц Матросова, Кирова в г. Смоленске Начало строительства – июль 2016 г. Окончание строительства - март 2018 г. I –ая очередь строительства - блок-секции №1, №2 – начало строительства – июль 2016 г. – окончание строительства – сентябрь 2017 г. II –ая очередь строительства – блок-секции №3, №4 – начало строительства – март 2017 г. – окончание строительства – март 2018 г. Положительное заключение государственной экспертизы № 67-1-1-0186-15 от 24 августа 2015 г. Областного Государственного Автономного Учреждения «Управления государственной экспертизы по Смоленской области»
2. Разрешение на строительство.	Разрешение на строительство № 67- RU 67302000-328-2015 от 24 декабря 2015 г. выдано Администрацией города Смоленска
3. Право застройщика на земельный участок, собственник земельного участка в случае, если застройщик не является собственником, границы и площади земельного участка, предусмотренные проектной документацией, элементы благоустройства.	Земельный участок площадью 4501 (четыре тысячи пятьсот один) м² с кадастровым номером 67:27:0020820:26, расположенный в г.Смоленске, в кварталах ограниченных улицами Кирова-Черняховского-Колхозной-Матросова-Воробьева-переулком Юннатов, в границах, указанных в кадастровом паспорте данного земельного участка, который находится в аренде у ЗАО «Смолстром-сервис» на основании договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, №37н от 10.08.2015г., заключенного в Смоленске, о чем в ЕГРП 21.09.2015г. сделана запись регистрации №67-67/001-67/001/048/2015-68/1. Элементы благоустройства: проектом предусмотрено полное благоустройство территории застройки, запроектированы подъезды автотранспорта, пешеходные дорожки, озеленение свободных участков, площадки для игр и отдыха, хозяйственные площадки и площадки для стоянки автомашин. Проезды, автостоянки и хозяйственные площадки запроектированы с твердым асфальтобетонным или бетонным покрытием. Детские игровые площадки оборудованы малыми архитектурными формами.

4. Местоположение строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и их описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство.	Строящийся 10-ти этажный жилой дом № 11 (по генплану) со встроенными помещениями общественного назначения в квартале улиц Матросова, Кирова в городе Смоленске I –ая очередь строительства - блок-секции №1, №2, II –ая очередь строительства - блок-секции №3, №4 Конструктивные решения: Стены наружные: а) продольные из ячеистых блоков с облицовкой силикатным кирпичом или без облицовки (в пределах лоджий) б) поперечные (торцевые)- из керамического кирпича с облицовкой силикатным кирпичом с уширенным швом 50 мм, заполненным плитами «Пеноплекс» Стены внутренние – из полнотелого керамического кирпича. Общая толщина наружных стен из кирпича 680мм. Фундаменты – ленточные по ГОСТ 13580-85 Перекрытия, покрытия из ж/б многослойных плит. Перегородки из ячеистобетонных блоков толщиной 100мм. Крыша с теплым чердаком, с плоской рулонной кровлей и внутренним водостоком. Проектом предусмотрена поквартирная система отопления с установкой индивидуальных газовых котлов. Все квартиры оборудуются водоснабжением, канализацией, вентиляцией, электроснабжением, телефонной, телевизионной сетями, газоснабжением.
5. Количество в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного 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 многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а также описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией.	Запроектировано 162 (Сто шестьдесят две) квартиры. в том числе: <u>Однокомнатных – 81 квартира,</u> из которых : 72квартиры – общая площадь 40,51м² в том числе - жилая 16,98м² 9 квартир – общая площадь 42,66 м² в том числе - жилая 14,93 м² <u>Двухкомнатных – 72 квартиры,</u> из которых 27 квартир– общая площадь 65,36 м², в том числе - жилая 33,05 м² 27 квартир – общая площадь 61,58м², в том числе - жилая 33,05 м² 9 квартир – общая площадь 61,64 м², в том числе - жилая 33,05 м² 9 квартир – общая площадь 51,66 м², в том числе - жилая 26,33 м² <u>Трехкомнатных- 9 квартир,</u> из которых 9 квартир – общая площадь 95,84 м², в том числе - жилая 43,40м²
6. Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	Нежилые помещения: В цокольных этажах расположены помещения общественного назначения (функциональное назначение – нежилые) общей площадью 589,45 м², в том числе: 1 блок секция помещение 1.1 – 55,70 м² помещение 1.2 – 56,49 м² 2 блок секция помещение 2.1 – 97,42 м² помещение 2.2 – 134,92 м² 3 блок секция помещение 3.1 – 60,91 м²

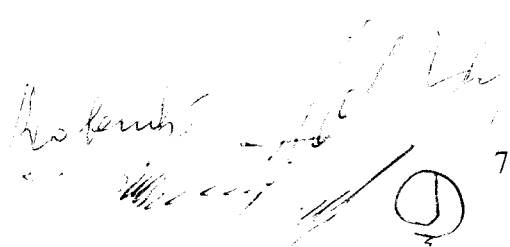
	помещение 3.2 – 61,48 м2 4 блок секция помещение 4.1 – 60,98 м2 помещение 4.2 – 61,55 м2 На 1-ом этаже расположены помещения общественного назначения (функциональное назначение – нежилые) общей площадью 1046,22 м² в том числе: 1 блок секция помещение 1.3 – 112,97 м2 помещение 1.4 – 114,68 м2 2 блок секция помещение 2.3 – 112,46 м2 помещение 2.4 – 100,19 м2 помещение 2.5 – 144,22 м2 3 блок секция помещение 3.3 – 112,97 м2 помещение 3.4 – 117,88 м2 4 блок секция помещение 4.3 – 112,97 м2 помещение 4.4 – 117,88 м2 Всего общая площадь помещений общественного назначения (функциональное назначение – нежилые) – 1635,67 м2
7. Состав 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 долевого строительства участникам долевого строительства.	Определяется в соответствии с действующим законодательством. Собственникам помещений в многоквартирном доме 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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, техническое подполье, чердаки, в которых имеются 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.
8. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося 4-х секционный жилого дома № 11 (по генплану) со встроенными помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г. Смоленск, квартал улиц Матросова, Кирова: I – ая очередь строительства - блок-секции №1, №2 – сентябрь 2017 г. II – ая очередь строительства - блок-секции №3, №4 - март 2018 г. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию выдается Администрацией города Смоленска. В приемке многоквартирного дома участвуют: - Управление по технологическому и экологическому надзору Ростехнадзора по Смоленской области; - Администрация города Смоленска; - Управление архитектуры и градостроительства Администрации города Смоленска; - Департамент Государственного строительного и технического надзора Смоленской области; - СМУП «Горводоканал». - АО «Газпром Газораспределение Смоленск». - ОАО «МРСК Центра – «Смоленскэнерго»; - Представители заказчика (застройщика); - Эксплуатационная организация

9. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков.	- обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажорные обстоятельства); - увеличение стоимости жилья вследствие инфляции, роста цен на энергоносители, строительные материалы, иные товары и услуги; - добровольное страхование обществом таких рисков не предусмотрено.
10. Перечень организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие специализированные работы (субподрядчики);	ООО «СМУ-1», ООО «СМУ-2», ООО «Лифтовые системы», ООО «Наладчик», ООО «Газтехмонтаж», ООО «СмоленскСвязьСтрой», ООО «Горжилстрой», ООО «УОР-1», ООО «Отделка», АО «Газпром Газораспределение Смоленск».
11. Планируемая стоимость строительства (создания многоквартирного дома)	468 591,518 тыс. рублей
12. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору	Земельный участок площадью 4501 (четыре тысячи пятьсот один) м² с кадастровым номером 67:27:0020820:26, расположенный в г.Смоленске, в кварталах ограниченных улицами Кирова-Черняховского-Колхозной-Матросова-Воробьева-переулком Юннатов, в границах, указанных в кадастровом паспорте данного земельного участка, который находится в аренде у ЗАО «Смолстром-сервис» на основании договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, №37н от 10.08.2015г., заключенного в Смоленске, о чем в ЕГРП 21.09.2015г. сделана запись регистрации №67-67/001-67/001/048/2015-68/1. Исполнение обязательств ЗАО «Смолстром-сервис» по передаче помещений в данном строящемся многоквартирном жилом доме участникам долевого строительства по договорам будет обеспечиваться договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, заключенным с ООО «Региональная страховая компания» (ИНН 1832008660; ОГРН 1021801434643; адрес:127018, г.Москва, ул.Складочная, 1, стр.15) и с САО «ВСК» (ИНН 7710026574; ОГРН 1027700186062; адрес: 121552, г.Москва, ул.Островная, д.4).
13. Иные договора и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома.	Иные договора и сделки не заключались.

Генеральный директор



В.В. Косых



ИЗМЕНЕНИЕ ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ

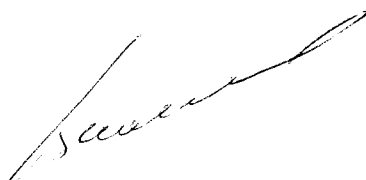
на право привлечения ЗАО «Смолстром-сервис» денежных средств участников долевого строительства жилого дома № 11 (по генплану) со встроенными помещениями общественного назначения в квартале улиц Матросова, Кирова в г.Смоленске

(Проектная декларация размещена в сети «Интернет» на сайте www.smolstrom.ru «11» октября 2016г.)
(Изменение проектной декларации размещено в сети «Интернет» на сайте www.smolstrom.ru «11» октября 2016г.)

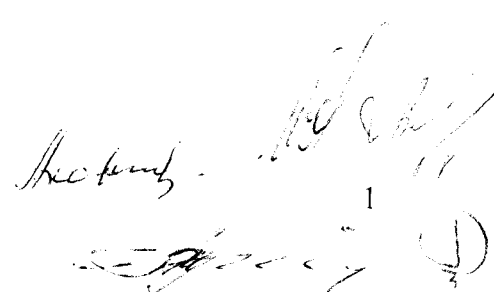
Пункт 8 главы «Информация о застройщике» изложить в следующей редакции:

8. Финансовый результат текущего года, размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации (изменений в проектную декларацию).	Дебиторская задолженность - 45 613 тыс. руб. Кредиторская задолженность - 247 764 тыс. руб. Финансовый результат прибыль – 52 300 тыс. руб.
---	---

Генеральный директор



В.В. Косых



ИЗМЕНЕНИЕ ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ

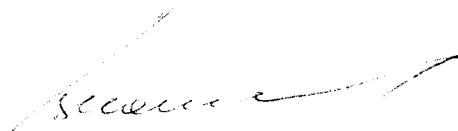
на право привлечения ЗАО «Смолстром-сервис» денежных средств участников долевого строительства жилого дома № 11 (по генплану) со встроенными помещениями общественного назначения в квартале улиц Матросова, Кирова в г.Смоленске

(Проектная декларация размещена в сети «Интернет» на сайте www.smolstrom.ru «11» октября 2016г.)
(Изменение проектной декларации размещено в сети «Интернет» на сайте www.smolstrom.ru «21» ноября 2016г.)

Пункты 9,12 главы «Информация о проекте строительства» изложить в следующей редакции:

9. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и мерах по страхованию застройщиком рисков.	- обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажорные обстоятельства); - увеличение стоимости жилья вследствие инфляции, роста цен на энергоносители, строительные материалы, иные товары и услуги; - добровольное страхование обществом таких рисков не предусмотрено; - предусмотрено страхование гражданской ответственности застройщика, в соответствии со статьей 12.1 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 в ООО «Региональная страховая компания»
12.Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору	Залогом для строительства является земельный участок площадью 4501 (четыре тысячи пятьсот один) м² с кадастровым номером 67:27:0020820:26, расположенный в г.Смоленске, в кварталах ограниченных улицами Кирова-Черняховского-Колхозной-Матросова-Воробьева-переулком Юннатов, в границах, указанных в кадастровом паспорте данного земельного участка, который находится в аренде у ЗАО «Смолстром-сервис» на основании договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, №37н от 10.08.2015г., заключенного в Смоленске, о чем в ЕГРП 21.09.2015г. сделана запись регистрации №67-67/001-67/001/048/2015-68/1. Исполнение обязательств ЗАО «Смолстром-сервис» по передаче помещений в данном строящемся многоквартирном жилом доме участникам долевого строительства по договорам обеспечивается генеральными договорами страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-136426/2016 от «15» ноября 2016 года, № 35-136427/2016 от «15» ноября 2016 года, заключенными с ООО «Региональная страховая компания» (ИНН 1832008660; ОГРН 1021801434643; адрес: 127018, г.Москва, ул.Складочная, 1, стр.15).

Генеральный директор

 В.В. Косых