

Проктная декларация

О проекте строительства блокированных жилых домов (I очередь строительства)

На земельном участке расположенного по адресу:

г.Нижегородская область, Кстовский район, д. Афонино, КП "Баден Баден"

(по состоянию на 01.04.2021г.)

1	Фирменное наименование, место нахождения застройщика, а также режим работы застройщика	Индивидуальный предприниматель Гурьянов Роман Александрович Место нахождения: 603100, г. Нижний Новгород, ул. Родионова, д. 23В Режим работы: с понедельника по пятницу, с 8.00 до 17.00, обеденный перерыв с 12.00 до 13.00.
2	Информация о государственной регистрации застройщика	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия
3	Информация об учредителях (участниках) застройщика	Отсутствуют
	Информация о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течении трёх лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	В составе комплексной индивидуальной и малоэтажной жилой застройки с объектами инфраструктур, по адресу: г.Нижний Новгород, д.Новая, КП "Ёлки", в соответствии с проектной документацией, введены в эксплуатацию: жилой дом блокированный № 129А на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060234:55; жилой дом блокированный № 129Б на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060234:54; жилой дом блокированный № 129Е на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060234:53; жилой дом блокированный № 129Д на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060234:52; индивидуальный жилой дом № 129В на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060234:17; индивидуальный жилой дом № 128А на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060234:18; индивидуальный жилой дом № 128Б на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060234:21; индивидуальный жилой дом № 127А на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060234:24; индивидуальный жилой дом № 127Б на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060234:25; индивидуальный жилой дом № 126А на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060234:19; индивидуальный жилой дом № 126Б на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060234:20; индивидуальный жилой дом № 125А на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060234:22; индивидуальный жилой дом № 129Г на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060234:35; индивидуальный жилой дом № 128В на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060234:33; индивидуальный жилой дом № 12.. на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060234:32; индивидуальный жилой дом № 12.. на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060234:31; индивидуальный жилой дом № 12.. на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060234:30; индивидуальный жилой дом № 126В на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060234:29;

		<p>индивидуальный жилой дом № 125Ж на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060234:28;</p> <p>индивидуальный жилой дом № 12.. на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060234:26;</p> <p>индивидуальный жилой дом № 129Ж на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060234:37;</p> <p>индивидуальный жилой дом № 128Е на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060234:38;</p> <p>индивидуальный жилой дом № 128Д на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060234:39;</p> <p>индивидуальный жилой дом № 127Ж на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060234:40;</p> <p>индивидуальный жилой дом № 12.. на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060234:41;</p> <p>индивидуальный жилой дом № 126Д на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060234:11;</p> <p>индивидуальный жилой дом № 12.. на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060234:12;</p> <p>индивидуальный жилой дом № 126Б на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060234:13;</p>
5	Информация о лицензировании деятельности застройщика.	<p>В силу Федерального закона от 04.05.2011 N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" не требуется.</p> <p>Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №0511.03-2013-7710918895-С-158, начало действия «23» июня 2014 года, выдано Некоммерческим партнерством «Организация Строителей «СТРОЙ-АЛЬЯНС» (на выполнение работ по осуществлению строительного контроля, а также работ по организации строительства</p>
6	Финансовый результат текущего года, размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.	<p>Задолжности отсутствуют Финансовый результат за 3 месяца 2021 года: -7592 тыс. руб. Размер кредиторской задолженности: 47 774 тыс. руб. Размер дебиторской задолженности: 28 019 тыс. руб.</p>
Информация о проекте строительства:		
7	Цели проекта строительства, этапы и сроки его реализации, результаты государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом	<p>Цель проекта: строительство комплексной малоэтажной жилой застройки из блокированных жилых домов в количестве 44 штук, с объектами инфраструктур, по адресу: Нижегородская область, Кстовский район, д.Афонино, КП "Баден-Баден".</p> <p>Сроки реализации проекта: I квартал 2021г-IV квартал 2024г.</p> <p>В соответствии с ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ экспертиза проектной документации не требуется.</p>
8	Разрешение на строительство	<p>Разрешение на троеительство №52-RU525261012006001-06/07/490-2021 от 22.01.2021г. Министерство строительства Нижегородской области. Срок действия: до 22 октября 2022г. в соответствии с проектом организации строительства, выполненным ИП Гурьянов А.А. Продлевается в силу и на условиях ч. 20 ст. 51 ГрК РФ.</p> <p>Разрешение на троеительство №52-RU525261012006001-06/07/493-2021 от 27.01.2021г. Министерство строительства Нижегородской области. Срок действия: до 27 октября 2022г. в соответствии с проектом организации строительства, выполненным ИП Гурьянов А.А. Продлевается в силу и на условиях ч. 20 ст. 51 ГрК РФ.</p>

9	Этапы реализации проекта	<p>Застройка КП "Баден Баден" осуществляется в IV (Четыре) очереди:</p> <p>Первая очередь — Проектирование и строительство блокированного жилого дома №18, 19, 20, 22, 26, 27, 29, 30 по ген.плану (I квартал 2021 г. - III квартал 2021 г.), ввод законченного строительством объекта в эксплуатацию (III квартал 2021 г.), передача жилых помещений , будущим собственникам (IV квартал 2021 г.)</p> <p>Вторая очередь — Проектирование и строительство блокированного жилого дома №..... по ген.плану (I квартал 2022 г. - III квартал 2022 г.), ввод законченного строительством объекта в эксплуатацию (III квартал 2022 г.), передача жилых помещений , будущим собственникам (IV квартал 2022 г.)</p> <p>Третья очередь — Проектирование и строительство блокированного жилого дома №..... по ген.плану (I квартал 2023 г. - III квартал 2023 г.), ввод законченного строительством объекта в эксплуатацию (III квартал 2023 г.), передача жилых помещений , будущим собственникам (IV квартал 2023 г.)</p> <p>Четвертая очередь — Проектирование и строительство блокированного жилого дома №..... по ген.плану (I квартал 2024 г. - III квартал 2024 г.), ввод законченного строительством объекта в эксплуатацию (III квартал 2024 г.), передача жилых помещений , будущим собственникам (IV квартал 2024 г.)</p>
10	Сроки реализации проекта	Начало: 1 квартал 2021г. Окончание: IV квартал 2024г.
11	Права застройщика на земельный участок, собственник земельного участка в случае, если застройщик не является собственником, границы и площади земельного участка, предусмотренные проектной документацией, элементы благоустройства;	<p>Права застройщика на земельные участки: Земельный участок находится в собственности Застройщика на основании договора купли-продажи земельного участка (с рассрочкой оплаты и возникновения залога в силу закона), №2, выдан 18.05.2015г. Договора купли-продажи земельного участка (с рассрочкой платежа и возникновения залога в силу закона), №3, выдан 18.05.2015г. Договор купли-продажи земельного участка, выдан 08.12.2015г. Договор мены земельными участками, выдан 24.05.2018г. Договора купли-продажи земельного участка, выдан 24.05.2018г. Решение о перераспределении земельных участков, Выдан 02.10.2020г. Приказ департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области №07-02-03/6 от 21 января 2020г. Об утверждении документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), расположенного в северной части деревни Афоново Кстовского района Нижегородской области. Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: для блокированной жилой застройки; Площадь: 6,1107 Га. Элементы благоустройства: черновая вертикальная планировка всего земельного участка местным грунтом</p>
12	Информация о местоположении создаваемых многоквартирных домов, и (или) иных объектов недвижимости их описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство	<p>Комплексная блокированная жилая застройка с объектами инфраструктур КП "Баден-Баден" в д. Афоново, Кстовский район, Нижегородской области.</p> <p>Жилой дом блокированной застройки (строительный номер № 18): площадь застройки - 211,52 кв.м количество этажей - 2/3 эт. общая площадь здания - 510,45 кв.м строительный объем - 2382 куб. м.</p> <p>Жилой дом блокированной застройки (строительный номер № 22): площадь застройки - 211,52 кв.м количество этажей - 2/3 эт.</p>

		общая площадь здания - 510,45 кв.м строительный объем - 2382 куб. м.
13	Количество в составе создаваемых многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости самостоятельных частей, передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией	Блокированный жилой дом № 18: • количество жилых помещений (блоков) - 6; • Площадь одного блока А -66 кв.м. • Площадь одного блока Б - 82 кв.м. • Площадь одного блока В - 83 кв.м. • Площадь одного блока Г - 83 кв.м. • Площадь одного блока Д - 83 кв.м. • Площадь одного блока Е - 75 кв.м. Наружная отделка- облицовочный керамический кирпич. Цоколь: комбинированный монолитная ж/б стена 470мм и трехслойные наружные стены облицовочный керамический кирпич 120мм, утеплитель ПСБ-25-Ф 100мм, крупноформатный керамический блок Porotherm 250мм.
		Блокированный жилой дом № 22: • количество жилых помещений (блоков) - 6; • Площадь одного блока А -66 кв.м. • Площадь одного блока Б - 82 кв.м. • Площадь одного блока В - 83 кв.м. • Площадь одного блока Г - 83 кв.м. • Площадь одного блока Д - 83 кв.м. • Площадь одного блока Е - 75 кв.м. Наружная отделка- облицовочный керамический кирпич. Цоколь: комбинированный монолитная ж/б стена 470мм и трехслойные наружные стены облицовочный керамический кирпич 120мм, утеплитель ПСБ-25-Ф 100мм, крупноформатный керамический блок Porotherm 250мм.
		Высота 1-го этажа - 3,0 м этажа - 3,0 м 2,5 м Высота 2-го Высота 3-го этажа - От Материал фундамента: Комбинированный. Монолитный ж/б ростверк на забивных сваях. Материал наружных несущих стен: Керамический блок Porotherm толщиной 250мм, утеплитель ПСБ-25Ф 100мм, с последующей облицовкой керамическим облицовочным кирпичом 120мм. Материал внутренних несущих стен: Керамический блок Porotherm толщиной 380 мм. Вентканалы из керамического полнотелого кирпича и блоков Schiedel. Перекрытия - Ж/б плиты серии ПБ Материал межэтажных лестниц в здании: Деревянные ступени и ограждения на металлическом каркасе Материал кровли: Деревянные конструкции. Материал покрытия кровли: Гибкая черепица фирмы ТЕХНОНИКОЛЬ SHINGLAS Аккорд Коричневая Окна - металлопластиковые с тройным остеклением по ГОСТ 30674-99. Двери наружные - металлические. Материал отмостки: Асфальт, толщиной 50мм. Ширина отмостки: 1м Проектом не предусматривается отделка внутренних помещений.
14	Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме	Проектом не предусмотрены

15	Состав общего имущества в многоквартирном доме и (или) иных объектов 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	Общее имущество в блокированном жилом доме отсутствует и проектом не предусмотрено.
16	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию создаваемых многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанных многоквартирных домов	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию: III квартал 2021 года; Перечень органов, участвующих в приёмке объектов недвижимости: - Министерство строительства Нижегородской области
17	Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении строительства проекта и меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков; планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.	Финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства носят общераспространенный характер, присущий видам предпринимательской деятельности в области строительства. Для данного проекта риски, существенно угрожающие успешной реализации проекта, носят маловероятный характер, учитывая высокую степень строительной подготовленности земельных участков для строительства. Планируемая (сметная) стоимость строительства блокированного жилого дома №18 составляет - 15 813 329,49 тыс.руб. Планируемая (сметная) стоимость строительства блокированного жилого дома №22 составляет - 15 813 329,49 тыс.руб.
18	Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков)	Подрядчики: · ООО "Биос" Директор Тарасов Н.А. · ООО "Автодор" Директор Геворгян А.Р. · ООО "Дегаз" Директор Донцов Д.П. · ООО "Вольт" Директор Смирнов Д.Б. · ИП Комлев К.Е.

19	О лицах, выполнивших инженерные изыскания	<p>ООО "ГЕОСЕРВИС" 607650, Россия, Нижегородская область, г. Кстово, пр-т Капитана Рачкова, д. 13, офис 5. Директор Мурахов А.В. Свидетельство СРО №0037.03-2010-5250019003-И-27 от 13 июля 2012г. Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий на объекте: "Жилая застройка по адресу: Нижегородская область, Кстовский муниципальный район, Сельское поселение Афонинский сельсовет, д. Афоново, КП "Баден-Баден" 113-19-ИГИ 2.1 Часть ы1, 113-19-ИГИ 2.2 Часть 2. ООО "Альтернатива плюс" 606440, Нижегородская область, г. Бор, ул. Фрунзе, д. 89, кв. 126. директор Ненюков С.А. Ассоциация в области инженерных изысканий"Саморегулируемая организация "Лига изыскателей" СРО-И-013-25122009 от 26.01.2018г. Отчет об инженерно-топографических изысканиях по объекту: "Нижегородская область, Кстовский район, д. Афоново, уч.2, уч.3 микрорайон "Баден-Баден".</p>
20	О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	<p>Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: ИП Гурьянов Александр Александрович. Ассоциация Саморегулируемой организации "МежРегионПроект" (Ассоциация СРО "МРП") Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-161-09092010. Адрес места нахождения юр.лица: 603155, Нижегородская область, Павловский р-н, г.Павлово, ул. Аллея Ильича, д. 32, кв. 8</p>
21	О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору	<p>Строительство ведется за собственные средства застройщика.</p>
22	О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	<p>Жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки), в случае, если строительство или реконструкция таких жилых домов осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации; (в ред. Федерального закона от 29.12.2015 N 402-ФЗ)</p>
23	Об индивидуализирующем объекте, группу объектов капитального строительства в коммерческом обозначении	<p>Магазин, фитнес центр.</p>

24	О планируемых элементах благоустройства территории	<p><i>Наличие планируемых проездов, площадок, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров.</i></p> <p>Проектом предусмотрено устройство проездов из асфальтобетона, тротуаров и площадок перед домами с покрытием из асфальта и тротуарной плитки. Подъезд к домам осуществляется с внешней стороны зданий.</p> <p>На один земельный участок приходится одно машиноместо, так же на территории КП "Баден-Баден" предусмотрены гостевые парковки, в количестве 43 машиномест. Проектом предусмотрено устройство площадки для игр детей разного возраста, площадки для отдыха взрослых, физкультурная площадка.</p> <p><i>Описание планируемых мероприятий по озеленению.</i> Озеленение проектируемой территории предусмотрено устройством газонов на свободных от застройки участках земли.</p> <p><i>Соответствие требованиям по созданию без барьерной среды для маломобильных лиц.</i></p> <p>Благоустройство территории перед зданием запроектировано с учетом комфортной доступности к входам. Парковочные места для инвалидов группы М4 не предусматриваются в соответствии с заданием на проектирование.</p> <p>Согласно заданию на проектирование проживание МГН в многоквартирных жилых домах не предполагается. Инвалиды групп М1 и М3 могут пользоваться обычными парковочными местами.</p> <p><i>Наличие наружного освещения дорожных покрытий, пространств в транспортных и пешеходных зонах, архитектурного освещения (дата выдачи технических условий, срок действия, наименование организации, выдавшей технические условия).</i></p> <p>Проектом предусмотрено освещение территории земельного участка, проездов, тротуаров.</p>
25	О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	<p>Газоснабжение осуществляется на основании Договора №585 ИП/17 о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сетям газораспределения от 30 октября 2017г.</p> <p>Водоснабжение и водоотведение. Договор №3693 о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения и отведения с использованием технологически связанных сетей от 18.05.2020г.</p> <p>Приложение №1 к договору №3693 от 18.05.2020г. Условия подключения на водоснабжение и водоотведение №4-4844 ВН от 11 марта 2020г.</p> <p>Приложение №2 к договору №3693 от 18.05.2020г. АКТ о подключении (технологическом присоединении) объекта.</p> <p>Электроснабжение. Договор №335 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям от 28 декабря 2016г.</p> <p>Приложение №1 к договору №335 от 28 декабря 2016г. Технические условия № 3Кс-16 от 28 декабря 2016г.</p> <p>АКТ осмотра электроустановки №102 от 30.09.2020г.</p> <p>Разрешение на допуск в эксплуатацию энергоустановки №102 от 30 сентября 2020г. Договор энергоснабжения №63/08/20/-эс от 28 августа 2020г.</p> <p>Ливневая канализация. Согласие Гурьянову Р.А. на точку подключения в ливневой коллектор принадлежащий ООО «СМУ-2» 52 АА 4400412 от 14 августа 2019г.</p> <p>Интернет, телефония. АО «ЭР-Телеком холдинг» ТУ на подключение к интернету, телефонии, радиофикации объекта.</p> <p>д сети инженерно-технического обеспечения.</p>

26	Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирных домов	Отсутствуют
----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------

Информация о проекте строительства, правоустанавливающие документы и отчетность Застройщика, предоставляемые для ознакомления в соответствии с действующим законодательством РФ, а также оригинал Проектной декларации, находятся в офисе по адресу: г.Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, дом 165, кор 13, а/я 18, на 3 этаже (ЕвроДом) ТЦ "Ганза".