Проектная декларация
Многоквартирные дома с автостоянками по ул. Байкальская, восточнее
района Солнечный на полуострове Иркутского водохранилища
города Иркутска.

I очередь строительства. I этап строительства.
Блок – секции № 1,2,3,4. Подземная автостоянка.

г. Иркутск

28.04.2016г.

1. Информация о застройщике.

1.1. О фирменном наименовании и месте нахождения застройщика.

- а) полное фирменное наименование на русском языке: открытое акционерное общество «Финансово-строительная компания «Новый город»;
 - б) сокращенное фирменное наименование на русском языке: ОАО «ФСК «Новый город»;
 - в) место нахождения: 664007, Российская Федерация, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Ямская, д. 4;
 - г) почтовый адрес: 664007, Российская Федерация, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Ямская, д. 4.
- 1.1.1.** Юридический адрес: 664007, Российская Федерация, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Ямская, д. 4.
- 1.1.2.** Фактический адрес: 664007, Российская Федерация, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Ямская, д. 4.
- 1.1.3.** Телефон, факс (эл. адрес):
- Приемная (3952) 500-101,
 - Отдел по работе с недвижимостью (3952) 500-200, 500-406
 - факс: (3952) 20-46-09, 20-45-94
 - эл. адрес: office@new-gorod.ru, info@new-gorod.ru
- 1.1.4.** Режим работы: пн.- пт. с 8-30 до 19-00 без перерыва
Суббота с 11-00 до 16-00

1.2. О государственной регистрации застройщика.

1.2.1. Данные о государственной регистрации:

свидетельство о государственной регистрации серия ИРП регистрационный № 96.2-0060, выдано Регистрационной палатой Администрации г. Иркутска, дата регистрации 06 ноября 1996 г., код по ОКПО 44250711, номер в государственном реестре 3807003862;

свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года: основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1023801003907, дата внесения записи 19 июля 2002 года.

1.2.2. Данные о постановке на учет в налоговом органе:

свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации: идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 3807003862, код причины постановки на учет (КПП) 381101001, дата постановки на учет 04 апреля 2011 года.

1.3. Об участниках застройщика.

Список зарегистрированных лиц в реестре акционеров ОАО «ФСК «Новый Город», имеющих право на участие в высшем органе управления Общества - общем собрании акционеров, обладающих пятью и более процентами голосов:

- 1) Битарова Анна Александровна обладает 6,4516 процентами голосов на общем собрании акционеров юридического лица;

2) Кожоридзе Тамази Ильич обладает 6,4516 процентами голосов на общем собрании акционеров юридического лица;

3) Королев Евгений Александрович обладает 7,0968 процентами голосов на общем собрании акционеров юридического лица;

4) Кузьяная Галина Ивановна обладает 19,3548 процентами голосов на общем собрании акционеров юридического лица;

5) Кузьяная Юлия Вячеславовна обладает 6,4516 процентами голосов на общем собрании акционеров юридического лица;

6) Ткачев Александр Андреевич обладает 25,1613 процентами голосов на общем собрании акционеров юридического лица;

7) Кузьяная Галина Ивановна обладает как доверительный управляющий 27,7419 процентами голосов на общем собрании акционеров юридического лица.

1.4. О проектах строительства многоквартирных домов, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:

Наименование объекта	Характеристика объекта	Адрес	Ввод объекта в эксплуатацию	
			План по декларации	Разрешение на ввод
Группа жилых домов с нежилыми помещениями, магазинам подземными гаражами и общественным центром по ул. Дальневосточная Октябрьском районе г. Иркутска. 1 очередь строительства. 2 пусковой комплекс Жилые дома №№ 3,4,5				
Жилой дом № 3	Жилой дом, 16-ти этажный, подвал и верхний технический этаж (машинное отделение лифта), 88 квартир, нежилых помещения.	город Иркутск, ул. Дальневосточная, 108	4 квартал 2013 года.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 13.12.2013 г за № 98/13
Жилой дом № 4	Жилой дом, 16-ти этажный, подвал и верхний технический этаж (машинное отделение лифта), 98 квартир, нежилых помещения.	город Иркутск, ул. Дальневосточная, 110	4 квартал 2013 года.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 13.12.2013 г за № 98/13
Жилой дом № 5	Жилой дом, 18-ти этажный, подвал и верхний технический этаж (машинное отделение лифта), 90 квартир, нежилых помещения.	город Иркутск, ул. Дальневосточная, 112	4 квартал 2013 года.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 13.12.2013 г за № 98/13
Группа жилых домов с нежилыми помещениями, магазинам подземными гаражами и общественным центром по ул. Дальневосточная Октябрьском районе г. Иркутска. 2 очередь строительства. Общественный центр с подземными гаражами	Общественный центр с подземными гаражами 61 машина-мест, надземных 3 этажа подземных 2 (подвал, цоколь.)	город Иркутск, ул. Дальневосточная 110/1	4 квартал 2013 года	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2013 г за № 120/13

Многоквартирные дома с автостоянками и ТП по ул. Советская, ул. Карла Либкнехта				
Блок-секция 9	Многоквартирный жилой дом, 16-и этажный, с подвалом, машинным отделением, 83 квартир, нежилые помещения	Город Иркутск, ул. Советская, 35	4 квартал 2013 года	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 20.12.2013 г за № 110/13
Блок-секция 10	Многоквартирный жилой дом, 10-и этажный, с подвалом, машинным отделением, 31 квартир, нежилые помещения	город Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 118	4 квартал 2013года.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 20.12.2013 г за № 112/13
Блок-секция 11	Многоквартирный жилой дом, 10-и этажный, с подвалом, машинным отделением, 40 квартир, нежилые помещения	город Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 116	4 квартал 2013года	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 20.12.2013 г за № 112/13
Блок-секция 12	Многоквартирный жилой дом, 10-и этажный, с подвалом, машинным отделением, 39 квартир, нежилые помещения	город Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 114	4 квартал 2013года	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 20.12.2013 г за № 111/13
Блок-секция 14	Многоквартирный жилой дом, 13-и этажный, с подвалом, машинным отделением, 54 квартир, нежилые помещения	город Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 112	4 квартал 2013года	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 20.12.2013 г за № 111/13
Блок-секция 15	Многоквартирный жилой дом, 15-и этажный, с подвалом, машинным отделением, 52 квартир, нежилые помещения	город Иркутск, ул. Александра Невского, 15/4	4 квартал 2014года	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 25.12.2014 г за № 95/14
Блок-секция 16	Многоквартирный жилой дом, 17-ти этажный, с подвалом, машинным отделением, 54 квартир, нежилые помещения	город Иркутск, ул. Александра Невского, 15/3	4 квартал 2014года	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 25.12.2014 г за № 95/14
Блок-секция 17	Многоквартирный жилой дом, 16-ти этажный, с подвалом, машинным отделением, 54 квартир, нежилые помещения	город Иркутск, ул. Александра Невского, 15/2	4 квартал 2014года	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 25.12.2014 г за № 95/14
Многоквартирные жилые дом. Микрорайон жилой застройки со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, парковками, подземными автостоянками. 1 очередь стр-ва. 2 этап строительства. ул. Улан-Баторская. Свердловского района города Иркутска				
Блок-секция 10 (10/1)	Многоквартирный жилой дом, 17-ти этажный, с подвалом, машинным отделением, 103 квартир, нежилые помещения	город Иркутск, пр. Юрия Тена, 17	4 квартал 2014года	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 19.12.2014 г за № 90/14

Блок-секция 11 (11/1,11/2)	Многоквартирный жилой дом, 16-ти этажный, с подвалом, машинным отделением, 104 квартир, нежилые помещения	город Иркутск, пр. Юрия Тена, 21	4 квартал 2014года	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 19.12.2014 г за № 90/14
Блок-секция 17 (17а)	Общественный центр, 2-х этажный, в т.ч. парковка на 28 машино-мест.	город Иркутск, пр. Юрия Тена, 19	4 квартал 2014года	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 19.12.2014 г за № 90/14
Блок-секция 12 (12/1,12/2)	Многоквартирный жилой дом, 17-ти этажный, с подвалом, машинным отделением, 103 квартир, нежилые помещения	город Иркутск, пр. Юрия Тена, 23	4 квартал 2014года	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 19.12.2014 г за № 89/14
Блок-секция 12а (12а/1)	Многоквартирный жилой дом, 16-ти этажный, с подвалом, машинным отделением, 54 квартир, нежилые помещения	город Иркутск, пр. Юрия Тена, 27	4 квартал 2014года	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 19.12.2014 г за № 89/14
Блок-секция 18 (18а)	Общественный центр, 2-х этажный, в т.ч. парковка на 46 машино-мест.	город Иркутск, пр. Юрия Тена, 25	4 квартал 2014года	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 19.12.2014 г за № 89/14

1.5. О виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию,

если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0369.06-2010-3807003862-С-022. Начало действия с 10 декабря 2014 г. Свидетельство действительно без ограничения срока и территории его действия. Свидетельство выдано Некоммерческим партнерством «Саморегулируемая организация строителей Байкальского региона» (переименовано, новое наименование: Ассоциация региональное отраслевое объединение работодателей «Саморегулируемая организация строителей Байкальского региона»).

1.6. О величине собственных денежных средств, финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

Величина собственных денежных средств на «31» декабря 2015 г. 155 000 тыс. руб. (стр. 1310); 30 731 тыс. руб. (стр. 1370) (см. стр. 1310, 1370 формы № 1 «Бухгалтерский баланс»)

Финансовый результат текущего года на «31» декабря 2015 г. 30 731 тыс. руб. (см. стр. 1370 формы № 1 формы № 1 «Бухгалтерский баланс»)

Размер кредиторской задолженности на «31» декабря 2015 г. 832 963 тыс. руб. (см. стр. 1520 формы № 1 «Бухгалтерский баланс»).

Размер дебиторской задолженности на «31» декабря 2015 г. 419 582 тыс. руб. (см. стр. 1230 формы № 1 «Бухгалтерский баланс»).

1.6.1. Отчетность о финансово-хозяйственной деятельности застройщика по установленным формам.

Документы доступны для ознакомления в офисе Застройщика ОАО «ФСК «Новый город» по адресу: г. Иркутск, ул. Ямская, д. 4, кабинет 403.

1.6.2. Утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские балансы, счета (распределение прибыли) и убытков за три последних года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности и за фактический период предпринимательской деятельности при осуществлении застройщиком такой деятельности менее трех лет.

Документы доступны для ознакомления в офисе Застройщика ОАО «ФСК «Новый город» по адресу: г. Иркутск, ул. Ямская, д. 4, кабинет 403.

1.6.3. Аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.

Документы доступны для ознакомления в офисе Застройщика ОАО «ФСК «Новый город» по адресу: г. Иркутск, ул. Ямская, д. 4, кабинет 403.

2. Информация о проекте строительства:

2.1. Цель проекта строительства.

Строительство многоквартирных домов: блок – секций № 1, 2, 3, 4. Подземная автостоянка. объекта «Многokвартирные дома с автостоянками по ул. Байкальская, восточнее района Солнечный на полуострове Иркутского водохранилища города Иркутска. I очередь строительства. I этап строительства».

2.1.1. Этапы и сроки реализации проекта:

Начало строительства – апрель 2016 г.

Предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию – 3 квартал 2017г.

2.1.2. Результаты экспертизы проектной документации.

Положительное заключение государственной экспертизы от 18.04.2016г. №38-1-1-3-0022-16 Государственного автономного учреждения Иркутской области «Экспертиза в строительстве Иркутской области» (ГАУИО «ИРЭКСПЕРТИЗА»).

2.1.3. Результаты государственной экологической экспертизы проектной документации.

Положительное заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 19.04.2016г. утверждено приказом от 19.04.2016г. № 637-од Управления Федеральной службы по надзору в сфере природопользования (Росприроднадзора) по Иркутской области.

2.2. Разрешение на строительство.

- Разрешение на строительство № RU 38-гу38303000-49-2016 выдано 25.04.2016г. Отделом выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике администрации г. Иркутска.

2.3. Права застройщика на земельный участок.

Право собственности на земельный участок зарегистрировано на основании:

- Договора купли-продажи земельных участков, которые будут приобретены в будущем от 24.06.2014г.

- Дополнительного соглашения от 28.10.2014г. к договору купли-продажи земельных участков, которые будут приобретены в будущем от 24.06.2014г.:

земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объекты незавершенного строительства, площадь 39 094 кв.м, кадастровый номер 38:36:000025:10864, адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, г. Иркутск; право собственности зарегистрировано 13 апреля 2016г., запись регистрации № 38-38/001-38/001/045/2016-1474/1 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3.1. Собственник земельного участка:

ОАО «ФСК «Новый Город».

2.3.2. Элементы благоустройства.

Для благоустройства и озеленения в границах отведенной территории предусмотрено: устройство тротуаров, проезжая часть с асфальтовым покрытием, открытые автомобильные парковки, площадки для отдыха взрослых, занятий физкультурой и игр детей, площадки хозяйственного назначения, пандусы для инвалидов, устройство газонов, посадка деревьев и кустарников.

2.4. Местонахождение строящихся многоквартирных домов.

Иркутская область, г. Иркутск, кадастровый номер земельного участка: 38:36:000025:10864.

2.4.1. Описание многоквартирных домов (по проекту).

Блок – секции № 1,2,3,4 представляют собой 10-ти этажные здания (надземных - 9, подземных - 1) со встроенными нежилыми помещениями, в том числе - 8 жилых этажей, первые этажи с нежилыми помещениями, подвалы.

Офисные помещения имеют самостоятельные входы, общее количество офисных помещений – 18 шт. Общее количество квартир – 207 шт. Общая площадь 4-х зданий (с учетом подвала) – 18 693,69 кв.м, общая площадь 4-х зданий (без учета подвала) – 16 881,41 кв.м, в т.ч. общая площадь квартир – 12 700,1 кв.м, общая площадь административных помещений – 1 435,09 кв.м, общая площадь технических помещений – 1 209,04 кв.м, строительный объем 4-х зданий – 71 929,68 куб.м.

Фундаменты – свайные с промежуточной подушкой. Каркас – монолитный железобетонный. Наружные стены – кирпичная кладка с утеплением теплоизоляционными плитами и навесными вентфасадами. Кровля – плоская, совмещенная с организованным внутренним водостоком.

Подземная автостоянка – 2-х уровневая. Строительный объем – 18 989,08 куб.м, общая площадь здания – 5 017,75 кв.м.

Фундаменты – монолитная фундаментная плита. Каркас из монолитного железобетона. Наружные стены – монолитные с утеплением теплоизоляционными плитами, надземная часть с вентфасадами. Кровли – плоская, совмещенная с организованным внутренним водостоком.

2.5. Количество и состав квартир и нежилых помещений в строящихся многоквартирных домах.

Многоквартирный дом, блок-секция № 1.

Строительный объем – 19 183,35 куб.м, общая площадь здания (с учетом подвала): 4 972,49 кв.м, общая площадь здания (без учета подвала) – 4 494,94 кв.м.

Общая площадь квартир – 3 347,36 кв. м, количество квартир – 64 шт., из них:

- однокомнатные – 32
- двухкомнатные – 32

Общая площадь офисных помещений – 321,22 кв.м, количество офисов помещений – 4 шт. Функциональное назначение – используются под офисы.

Общая площадь технических помещений – 69,91 кв.м.

Многоквартирный дом, блок-секция № 2.

Строительный объем – 18 939,44 куб.м, общая площадь здания (с учетом подвала): 4 909,69 кв.м, общая площадь здания (без учета подвала) – 4 429,2 кв.м.

Общая площадь квартир – 3 394,4 кв. м., количество квартир – 48 шт., из них:

- однокомнатные – 8
- двухкомнатные – 32
- трехкомнатные – 8

Общая площадь офисных помещений – 379,21 кв.м, количество административных помещений – 6 шт. Функциональное назначение – используются под офисы.

Общая площадь технических помещений – 480,49 кв.м.

Многоквартирный дом, блок-секция № 3.

Строительный объем – 18 915,29 куб.м, общая площадь здания (с учетом подвала): 4 959,57 кв.м, общая площадь здания (без учета подвала) – 4 488,79 кв.м.

Общая площадь квартир – 3 317,35 кв.м, количество квартир – 56 шт., из них:

- однокомнатные – 24
- двухкомнатные – 16
- трехкомнатные – 16

Общая площадь офисных помещений – 300,86 кв.м, количество административных помещений – 4 шт. Функциональное назначение – используются под офисы.

Общая площадь технических помещений – 449,78 кв.м.

Многоквартирный дом, блок-секция № 4.

Строительный объем – 14 891,6 куб.м, общая площадь здания (с учетом подвала): 3 851,94 кв.м, общая площадь здания (без учета подвала) – 3 468,48 кв.м.

Общая площадь квартир – 2 640,99 кв.м, количество квартир – 39 шт., из них:

- однокомнатные – 15
- двухкомнатные – 16
- трехкомнатные – 7
- четырёхкомнатные – 1

Общая площадь офисных помещений – 433,8 кв.м, количество административных помещений – 4 шт. Функциональное назначение – используются под офисы.

Общая площадь технических помещений – 208,86 кв.м.

Подземная автостоянка

Строительный объем – 18 989,08 куб.м, общая площадь здания – 5 017,75 кв.м; количество машино-мест- 113 шт.

2.6. О составе общего имущества в многоквартирных домах и автостоянке, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства:

- Крыши, крыльца, лестницы, лифтовые холлы, вспомогательные (технические) площади, обеспечивающие эксплуатацию здания – тепловые пункты, водомерные узлы, электрощитовые, внутристояночные проезды;
- Внутридомовые системы и оборудование, обеспечивающие эксплуатацию здания: системы отопления, водопровода и канализации, электроосвещения, сети связи и телекоммуникаций, лифты, насосная станция, и прочее;
- земельный участок, на котором расположены строящиеся здания и сооружения, с элементами озеленения и благоустройства.

2.7. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию:

3 квартал 2017 года.

Выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию уполномочен производить отдел выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике администрации города Иркутска.

2.8. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства

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.

2.8.1. Меры по добровольному страхованию рисков

Все договоры участия в долевом строительстве регистрируются в Управлении Росреестра по Иркутской области, что исключает риск двойной продажи объектов долевого участия и гарантирует юридическую чистоту сделки.

2.8.2. Планируемая стоимость строительства: 859 470 000 рублей.

2.9. Перечень организаций – подрядчиков, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы.

- АО «Спецмонтажстрой»
- ООО «СантехМонтажПлюс»
- ООО «ИркутскСпецМонтаж»
- ООО «ИрСибстрой»
- ЗАО «БайкалСтройГрад»
- ООО «Студия-Проект»
- ООО Фирма «Деметра»
- ООО «Управление производственно-технологической комплектации»
- ООО «Энергоресурс-Комплект»
- ООО «Сибтеплоком»
- ООО «Лифтовый инженерный центр»
- ООО «Евролифт»
- ООО «НаноТерм».

2.10. О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору

В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирные дома и иные объекты недвижимости.

Исполнение обязательства застройщика по передаче жилых помещений участникам долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика на основании Генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-29219/2016 от 26 апреля 2016г., заключенного с Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (ИНН 1832008660, юридический адрес: 127018, г. Москва, ул. Складочная, д.1, стр.15), на срок с 26.04.2016 г. по 31.12.2017г.

2.11. Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства.

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

**Генеральный директор
ОАО «ФСК «Новый город»**

В.И. Черняков

Согласовано:

Член советов директоров ОАО «ФСК «Новый Город»

Г.И. Кузняная

Заместитель генерального директора
по экономике ОАО «ФСК «Новый город»

Е.А. Кулигина

Начальник юридического отдела
ОАО ФСК «Новый город»

Д.О. Берлин

Генеральный директор
ООО «Байкальская
инжиниринговая компания»

А.Ю. Кокоуров

Директор ООО «Студия-Проект»

А.М. Жуков

Руководитель отдела маркетинга
ОАО ФСК «Новый город»

И.И. Выборова

Руководитель Департамента по работе
с недвижимостью и землёй

Д.О. Ружников