

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

(в редакции от «30» октября 2014 года)

I. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1. О фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения застройщика, а также о режиме его работы

Полное фирменное наименование застройщика: Общество с ограниченной ответственностью «ДОН - две СТОЛИЦЫ».

Место нахождения застройщика: 344082, Россия, г. Ростов-на-Дону, Ленинский район, ул. Максима Горького, дом 11/43, помещение Н10.

Режим работы застройщика:

ПН - ЧТ с 9.30 до 18.30; ПТ с 9.30 до 17.15.

Перерыв с 13.30 до 14.15.

2. О государственной регистрации застройщика

Общество с ограниченной ответственностью «ДОН - две СТОЛИЦЫ» зарегистрировано в качестве юридического лица «27» февраля 2012 года, за основным государственным регистрационным номером 1126164002095.

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 61 № 006998498, выдано Инспекцией Федеральной Налоговой Службы по Ленинскому району г. Ростова-на-Дону от 27.02.2012 г.

Свидетельством о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения, серия 61 № 006989513 от 27.02.2012 г. ООО «ДОН – две СТОЛИЦЫ» присвоен ИНН 6164306831.

3. Об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица

Участниками застройщика, обладающим пятью и более процентов голосов в органе управления, являются:

- Открытое акционерное общество «СТ Групп Регион», юридическое лицо, учрежденное в соответствии с законодательством Российской Федерации, ИНН 7710500554, зарегистрированное «08» августа 2003 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1037739821240. В органе управления застройщика данный участник обладает 50 % голосов.

- Общество с ограниченной ответственностью «Династия плюс», юридическое лицо, учрежденное в соответствии с законодательством Российской Федерации, ИНН 7802784641, зарегистрированное «05» апреля 2012 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1127847174795. В органе управления застройщика данный участник обладает 50 % голосов.

4. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места

нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию.

Застройщик не принимал участия в строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации.

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 от «03» августа 2012 г. № 0729.00-2012-6164306831-С-034, выданное Некоммерческим партнерством «Саморегулируемая организация «Межрегиональный Альянс Строительных Предприятий».

Основание выдачи Свидетельства: Решение Совета НП «Саморегулируемая организация «Межрегиональный Альянс Строительных Предприятий», протокол № 160 от «03» августа 2012 года.

Свидетельство действительно без ограничения срока и территории его действия.

6. О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации

Финансовый результат текущего года на день опубликования проектной декларации: - 29 710 руб.

Размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации: 231 133 тыс. руб.

Размер дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации: 47 983 тыс. руб.

Финансовый результат текущего года по состоянию на 30.09.2013г.: - 93 тыс. руб.

Размер кредиторской задолженности по состоянию на 30.09.2013г.: 24989 тыс. руб.

Размер дебиторской задолженности по состоянию на 30.09.2013г.: 54091 тыс. руб.

Финансовый результат текущего года по состоянию на 31.12.2013г.: - 163 тыс. руб.

Размер кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2013г.: 4 870 тыс. руб.

Размер дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2013г.: 69 080 тыс. руб.

Финансовый результат текущего года по состоянию на 30.03.2014г.: -55 720 тыс.руб.

Размер кредиторской задолженности по состоянию на 30.03.2014г.: 311 161 тыс. руб.

Размер дебиторской задолженности по состоянию на 30.03.2014г.: 102 955 тыс. руб.

Финансовый результат текущего года по состоянию на 30.06.2014г.: -16 030 тыс.руб.

Размер кредиторской задолженности по состоянию на 30.06.2014г.: 8 120 тыс. руб.

Размер дебиторской задолженности по состоянию на 30.06.2014г.: 137 503 тыс. руб.

Финансовый результат текущего года по состоянию на 30.09.2014г.: - 35 025 тыс.руб.

Размер кредиторской задолженности по состоянию на 30.09.2014г.: 14 751 тыс. руб.

Размер дебиторской задолженности по состоянию на 30.09.2014г.: 177 240 тыс. руб.

II. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

1. О цели проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации

Цель проекта:

Строительство многоэтажных жилых домов с объектами общественного назначения и подземными автостоянками в г. Ростове-на-Дону по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Адыгейская, 61/44, 63, 65, 67, 69, 71, ул. М. Горького, 240/48, пер. Нахичеванский, ул. М. Горького, 242, 244, 246, 248, 250, 252, пер. Нахичеванский, 46

Этапы и сроки реализации проекта:

1 этап - разработка проектной документации и проведение геологических изысканий.

Начало: II квартал 2012 г.

Окончание: III квартал 2013 г.

2 этап - выполнение строительно-монтажных работ:

Начало: III квартал 2013 г.

3 этап - ввод объекта в эксплуатацию: I квартал 2016 г.

Результаты государственной экспертизы проектной документации:

Положительное заключение государственной экспертизы от «21» июня 2013 г., выданное Государственным автономным учреждением Ростовской области «Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий» (№ в реестре 61-1-4-0550-13) по объекту капитального строительства «Многоэтажные жилые дома с объектами общественного назначения и подземными автостоянками» в г. Ростове-на-Дону по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Адыгейская, 61/44, 63, 65, 67, 69, 71, ул. М. Горького, 240/48, пер. Нахичеванский, ул. М. Горького, 242, 244, 246, 248, 250, 252, пер. Нахичеванский, 46.

Общие выводы: Проектная документация соответствует требованиям действующих нормативных документов.

2. О разрешении на строительство

Разрешение на строительство № RU61310000-8060-1 выдано Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону «23» июля 2013 г.

Срок действия настоящего разрешения – до «23» августа 2015 г.

3. О правах застройщика на земельный участок, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка, о кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома, об элементах благоустройства

О правах застройщика на земельный участок:

Застройщик обладает правом аренды земельного участка на основании следующих документов:

- Договор аренды земельного участка от «14» мая 2013 г. № 34655, заключенный между Департаментом имущественно - земельных отношений города Ростова-на-Дону и Обществом с ограниченной ответственностью «ДОН - две СТОЛИЦЫ». Государственная регистрация сделки аренды произведена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области (регистрационный округ № 61) от 31.05.2013 г., номер регистрации 61-61-01/269/2013-167.

О собственнике земельного участка: Земельный участок является муниципальной собственностью города Ростова-на-Дону.

Кадастровый номер, площадь и разрешенное использование земельного участка:

Кадастровый номер земельного участка – 61:44:0040440:48.

Площадь земельного участка – 7199 кв.м.

Разрешенное использование земельного участка – для проектирования и строительства многоэтажных жилых домов (1 очередь) с объектами общественного назначения и подземными автостоянками.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Элементы благоустройства:

Проектом предусмотрено комплексное благоустройство территории проектируемых многоэтажных жилых домов. В составе благоустройства выполняется озеленение территории, строительство тротуаров и площадок различного назначения.

Проектом предусмотрено строительство следующих площадок дворового благоустройства: двух площадок для игр детей, одной площадки для отдыха взрослого населения и одной площадки для хозяйственных целей.

4. О местоположении строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и о его описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство

Место расположения: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Адыгейская, 61/44, 63, 65, 67, 69, 71, ул. М. Горького, 240/48, пер. Нахичеванский, ул. М. Горького, 242, 244, 246, 248, 250, 252, пер. Нахичеванский, 46.

Участок строительства расположен в Кировском административном районе г. Ростова-на-Дону в квартале, ограниченном с: севера – ул. М. Горького, юга – ул. Адыгейская, запада – пер. Нахичеванский, востока – пр. Театральный.

Подъезд к участку обеспечивается с прилегающих городских улиц: ул. М. Горького, ул. Адыгейская, пер. Нахичеванский.

Жилой дом условно разделен на два: жилой дом № 1 и жилой дом № 2. Жилой дом № 1 занимает восточную часть участка и имеет коридорную планировочную схему жилых этажей с двумя входными группами. Жилой дом № 2 занимает западную часть участка и сблокирован из двух секций, расположенных под прямым углом.

Жилому дому № 1 присвоен почтовый адрес: г. Ростов-на-Дону, Кировский район, ул. Максима Горького, 242 (Акт № 41923 установления нумерации объекта адресации от «06» сентября 2013 года, утвержден Департаментом архитектуры и

градостроительства города Ростова-на-Дону «10» сентября 2013 года, получен «12» сентября 2013 года).

Жилому дому № 2 присвоен почтовый адрес: г. Ростов-на-Дону, Кировский район, ул. Максима Горького, 240 (Акт № 41924 установления нумерации объекта адресации от «06» сентября 2013 года, утвержден Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону «10» сентября 2013 года, получен «12» сентября 2013 года).

Этажность переменная: жилого дома № 1 – 8,17, жилого дома № 2 - 8, 15, 17.

Количество этажей - 18, в том числе:

- подземных – 1 (автостоянка);
- нежилых – 1 (первый этаж);
- жилых – 15 (со 2 по 14, 16,17);
- технических – 1 (15-й);

на крыше 17 этажа расположены крышные котельные, таким образом, что между нижележащим этажом и помещением котельной проходит техническое пространство 800 мм.

Подвальный этаж отведен под размещение встроенной автостоянки и помещений инженерного и вспомогательного назначения: подсобных помещений, кладовых уборочного инвентаря, электрощитовых, венткамер, насосной, аппаратной ввода слаботочных сетей, помещения установки пожарных резервуаров.

Конструктивная схема жилого комплекса – комбинированная: подземная часть и 1-й этаж представляют собой монолитную, железобетонную, колонно-стенную систему, надземная часть со 2-го этажа – монолитную, железобетонную, перекрестно-стенную систему. Перекрестные несущие стены, опирающиеся на нижестоящие стены и колонны 1 –го этажа, жестко сопряжены с перекрытиями.

Фундаменты – монолитные, железобетонные плиты, на закреплённом основании.

Стены подвального этажа – монолитные, железобетонные.

Лестницы (основные лестничные клетки) – монолитные, железобетонные.

Наружные стены надземных этажей железобетонные (элемент каркаса) и самонесущими, с поэтажным опиранием на перекрытия.

Кровли верхних этажей – плоские.

На кровле расположены котельные, одна на жилом доме № 1, вторая – на жилом доме № 2.

5. О количестве в составе строящегося (создаваемого) многоквартирного дома самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией

Согласно проекту предусматривается строительство 419 квартир, общей площадью 26 536 м².

Жилой дом № 1 - 163 квартиры, общей площадью 9 863 м², в том числе:

- 1-но комнатные – 93 квартиры, площадью от 41,6 до 53,7 м²;
- 2-х комнатные – 44 квартиры, площадью от 57,4 до 89,1 м²;
- 3-х комнатные – 24 квартиры, площадью от 76,9 до 106,1 м²;
- 4-х комнатные – 2 квартиры, площадью 112,6 м².

Жилой дом № 2 – 256 квартир, общей площадью 16 673 м², в том числе:

- 1-но комнатные – 149 квартир, площадью от 42,8 до 52,0 м²;

- 2-х комнатные – 53 квартиры, площадью от 57,4 до 89,1 м²;
- 3-х комнатные – 50 квартир, площадью от 85,3 до 114,0 м²;
- 4-х комнатные – 4 квартиры, площадью от 98,1 до 111,4 м².

Жилые квартиры в здании расположены со второго по четырнадцатый, а также на шестнадцатом, семнадцатом этажах.

Внутренняя отделка жилых квартир проектом не предусмотрена.

На всей площади первого этажа жилого дома № 1, кроме лестнично-лифтовых узлов, предусмотрено размещение 4-х блоков офисных помещений, общей площадью - 659,5 м², в том числе:

- офисное помещение № 1, площадью 134 м²;
- офисное помещение № 2, площадью 27,2 м²;
- офисное помещение № 3, площадью 72,3 м²;
- офисное помещение № 4, площадью 426 м²;

На всей площади первого этажа жилого дома № 2, кроме лестнично-лифтовых узлов, предусмотрено размещение помещений общественного назначения:

физкультурно-оздоровительного центра, общей площадью - 915,6 м²;

кафетерия, общей площадью - 238 м²;

2-х блоков офисных помещений, общей площадью – 440,1 м², в том числе:

- офисное помещение № 1 – 317,1 м²;
- офисное помещение № 2 – 123 м².

В жилом доме № 1 проектом предусмотрено строительство:

- встроенной автостоянки на 68 машиномест, в том числе 11 зависимых автоматических - 1 614 м²;
- встроенно-пристроенной автостоянки закрытого типа на 30 машиномест - 1 109, 89 м².

В жилом доме № 2 проектом предусмотрено строительство встроенной автостоянки на 95 машино/мест, в том числе 26 зависимых автоматических - 2 281,8 м².

Строительство открытых автостоянок проектом не предусмотрено.

Вышеуказанные площади уточняются в соответствии с экспликацией, по результатам обмеров, выполненных специализированной организацией технического учета и технической инвентаризации.

Входные группы жилых подъездов, а также лифтовые холлы и коридоры полностью отделываются в соответствии с наружной отделкой – решения в светлой, теплой цветовой гамме. Отделка полов – керамогранит, стены - штукатурка цементно-песчаным раствором, водоэмульсионная окраска. Потолки – подвесные типа «Армстронг», а также потолки с отделкой под покраску (Заказчик в процессе производства работ оставляет за собой право замены предусмотренных для отделки материалов на иные, допустимые нормативами и технологией).

Технические помещения – отделка в соответствии с технологическими требованиями.

Отделка подземной автопарковки: наливной полимерный (латексноцементнобетонный) пол, стены – штукатурка и окраска водостойкими эмалями, потолки без отделки (Заказчик в процессе производства работ оставляет за собой право замены предусмотренных для отделки материалов на иные, допустимые нормативами и технологией).

Помещения консьержа предусмотрены на 1 этаже в каждом подъезде ЖК: жилой дом № 1 – площадью 25 кв.м, 1-ый подъезд жилого дома № 2 – диспетчерская площадью 23,1 кв.м, 2-ой подъезд – площадью 10,8 кв.м.

6. О функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящимся (создаваемым) объектом недвижимости является многоквартирный дом

На первом этаже запроектированы офисные помещения, а также кафетерий и физкультурно-оздоровительный центр. Подвальный этаж отведен под размещение встроенной автостоянки.

7. О составе общего имущества в многоквартирном доме, 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

Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данных домах оборудование (технические подвалы), встроенно-пристроенная автостоянка закрытого типа на 30 машиномест, иные помещения в данных домах, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данных домах, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данных домов, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данных домах за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположены жилые объекты в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

8. О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – I-й квартал 2016 г.

Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию:

Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону.

9. О возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков

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 РФ, изменений налогового законодательства РФ, неблагоприятных погодных условий, а также в случае отсутствия финансирования (в том числе со стороны участников долевого строительства) исполнение обязательств по договору отодвигается соразмерно времени действия этих обстоятельств. Добровольное страхование застройщиком вышеуказанных финансовых и прочих рисков не осуществляется.

9.1. О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома

Планируемая стоимость строительства (создания) составляет: 2 850 000 000,00 (Два миллиарда восемьсот пятьдесят миллионов) рублей, которая может меняться с изменением стоимости строительно-монтажных и других работ, а также строительных материалов.

10. О перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков)

Генеральный проектировщик: Общество с ограниченной ответственностью «Проект «Двадцать один».

Генеральный подрядчик: Общество с ограниченной ответственностью «Балтстрой-Монолит».

11. О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору

В соответствии со статьей 13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Федеральный закон № 214»), в обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

12. Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров

Договор № 5221/452/36148 об открытии невозобновляемой кредитной линии от «17» апреля 2014 года, заключенный между Открытым акционерным обществом «Сбербанк России» и Обществом с ограниченной ответственностью «ДОН - две СТОЛИЦЫ».

Размер кредитных средств составляет сумму в размере 1 200 000 000 (Один миллиард двести миллионов) рублей 00 копеек, предназначенных для финансирования затрат на строительство (создание) многоквартирного дома.

Дата первого размещения проектной декларации в сети «Интернет» на странице по адресу: http://snegiri.com/projects/objects/jemchujina_dona/?page=declr

«07» августа 2013 года.

Дата опубликования, внесения изменений в проектную декларацию, на сайте сети «Интернет» на странице по адресу:

http://snegiri.com/projects/objects/jemchujina_dona/?page=declr - «30» октября 2014 года.