

**Проектная декларация**  
**строительства жилого дома переменной этажности (7-9 этажей) на 77 квартир по адресу:**  
**Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Квартальная,**  
**строительная позиция 10.**

Опубликована в системе <Интернет> на сайте <http://www.enstroy-invest.ru> в редакции от 23.07.2015г.

## 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

**1.1. Полное наименование:**

Закрытое акционерное общество «Энергостройинвест».

**1.2. Сокращенное наименование:**

ЗАО «ЭСИ»

**1.3 Место нахождение** - юридический и почтовый адрес, телефоны, факс:

396311 Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Квартальная, дом 121, офис 21/1, тел./факс: 8(473)2-515-792, 8 (47341) 2-62-70

**1.4. Режим работы:**

понедельник-пятница с 8-00 до 17-00, перерыв с 12-00 до 13-00

**1.5. Банковские реквизиты:**

ИНН: 3664030270; БИК 042007681; КПП: 361601001

Расчетный счет 407 028 109 131 900 008 37 в филиале 01/00800 Центрально-Черноземного банка Сбербанка России, кор. счет 301 018 106 000 000 006 81

**1.6. ФИО Генерального директора:**

Пахомов Илья Александрович

**1.7. Сведения Единого государственного реестра юридических лиц:**

- Свидетельство о государственной регистрации регистрационный номер 3664/112807 выдано 30.06.1997 года Регистрационной палатой г. Воронежа.

- Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 36 № 001448194 выдано 06.02.2003 года Межрайонной инспекцией МНС России по крупнейшим налогоплательщикам по Воронежской области, присвоен ОГРН 1033600036580.

**1.8. Проекты строительства, в которых Застройщик принимал участие в течение трех последних лет**

Наименование объектов	Заказчик	Ввод, □В.м		Кол-во квартир
		3	4	
1	2	3	4	5
Жилой пятиэтажный дом 119 (стр. поз.3) по ул. Квартальной в с. Новая Усмань.	Фонд «Гарантия»	4 238,0	III квартал 2006г.	70
Жилой пятиэтажный дом 121 (стр. поз.4/2) по ул. Квартальной в с. Новая Усмань.	Фонд «Гарантия»	4 451,1	IV квартал 2007г.	60
Жилой пятиэтажный дом 123 (стр. поз.4/1) по ул. Квартальной в с. Новая Усмань.	Фонд «Гарантия»	5 198,1	IV квартал 2007г.	60
Нежилое пристроенное помещение филиала районной поликлиники, дом 117 по ул. Квартальной в с. Новая Усмань.	Фонд «Гарантия»	119,3	IV квартал 2007г.	-

1	2	3	4	5
Жилой пятиэтажный дом 125 (стр. поз.5) по ул. Квартальной в с. Новая Усмань.	ЗАО «ЭСИ»	3 582,1	II квартал 2009г.	60
Жилой пятиэтажный дом 127 (стр. поз.6) по ул. Квартальной в с. Новая Усмань.	ЗАО «ЭСИ»	2 619,0	IV квартал 2009г.	40
Жилой пятиэтажный дом 133 (стр. поз.9) по ул. Квартальной в с. Новая Усмань	ЗАО «ЭСИ»	2 887,0	III квартал 2012г.	45
Жилой пятиэтажный дом 129 (стр. поз.7) по ул. Квартальной в с. Новая Усмань	ЗАО «ЭСИ»	4 022,3	IV квартал 2013г.	60

#### 1.9. Сведения о лицензии, свидетельстве:

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0083.4-2012-3664030270-С-204 выдано Некоммерческим партнерством Региональное объединение строителей «Развитие» 29 октября 2012 года:

Разрешено:

- жилищно-гражданское строительство, стоимость одного договора не превышающее 60 (шести-десяти миллионов рублей):
- выполнение функций Генерального подрядчика.
- выполнение функций Заказчика-Застройщика
- подготовка заданий на проектирование;
- технический надзор за строительством;
- организация управления строительством;
- оформление разрешительной документации;
- техническое сопровождение проектной стадии.

Срок Свидетельства - бессрочно.

#### 1.10. Финансово-экономическое состояние Застройщика на 30.06.2015 г. (тыс. руб.):

1. Активы		
1.1	Основные средства	3047
1.2	Незавершенное строительство (выполненные работы по строящимся объектам)	88019
1.3	Долгосрочное финансирование	-
1.4	Запасы (закупленные товарно-материальные ценности и материалы собственного производства для строительства)	9821
1.5	Дебиторская задолженность	13038
1.6	Прочие активы	719
1.7	Итого по активам:	114644
2. Пассивы		
2.1	Кредиторская задолженность	24210
	в том числе:	
2.1.1	Поставщики и подрядчики	24210
2.2	Задолженность перед персоналом	250
2.3	Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	92
2.4	Задолженность по налогам и сборам	319
2.5	Прочие кредиторы	-
2.6	По договорам долевого участия	89773
<b>Итого по пассивам:</b>		114644
<b>Величина собственных денежных средств:</b>		6988

## 2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

### 2.1. Строительная позиция №10 – Жилой дом переменной этажности (7-9 этажей) на 77 квартир по адресу: с. Новая Усмань, ул. Квартальная поз. 10

Наименование объектов	Заказчик	Ввод, кв.м	Кол-во квартир, нежилых помещений
Жилой дом переменной этажности на 77 квартир	ЗАО «ЭСИ»	5 925,37	77 квартир

### 2.2. Разрешение на проектирование и строительство:

- Постановление Администрации Усманского 2-го сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области № 14 от 31.01.2005 г.
- Постановление Администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области № 309 от 27.02.2008 г.
- Разрешения на строительство № RU36516313-150-13 от 13.12.2013г. выдано Администрацией Новоусманского муниципального района Воронежской области отделом по строительству, архитектуре, промышленности и дорожной деятельности.
- ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ по проверке соответствия проектной документации и выполняемых работ требованиям строительных норм и правил, государственных стандартов и других нормативных правовых актов РФ и нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти при строительстве № 1-1-1-0062-13 от «09» октября 2013г., выдано ООО «Центр судебных и негосударственных экспертиз «Индекс», № 4-1-1-1754-15 от «23» июля 2015г., выдано ООО «Экологические проекты ЦЧР».

### 2.3. Данные о земельном участке:

2.3.1. Земельный участок площадью 23300 кв.м. в границах землеустроительной документации, учтенной в Государственном земельном кадастре под кадастровым номером 36:16:0102015:266 от 12.05.2009, Дополнительное соглашение № б/н/05 к договору аренды земельного участка от 31.01.2005г. № б/н от 05.04.2012г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области 21.06.2012г. № 36-36-17/041/2012-087, расположенный по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, с.Новая Усмань, ул.Квартальная район АБЗ), находится в аренде у ЗАО «Энергостройинвест» сроком на 49 лет для строительства многоквартирных жилых домов на основании Постановления Администрации Второго Усманского сельсовета Новоусманского района Воронежской области № 14 от 31.01.2005 г., Договора аренды земельного участка от 31.01.2005 года., Акта приема-передачи земельного участка от 31.01.2005 г. Договор аренды зарегистрирован 13.02.2008 г. в Управлении ФРС по Воронежской области; номер государственной регистрации 36-3617/005/2008-145.

2.3.2. Земельный участок до разграничения государственной собственности на землю находится в ведении Администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области.

### 2.4. Местоположение объекта:

Воронежская область, Новоусманский район, ул. Квартальная (стр. поз. № 10). Описание (план) объекта хранится у Застройщика.

### 2.5. Сметная стоимость строительства объекта – 162 000, 00 тыс. рублей.

### 2.6. Состав общего имущества:

2.6.1. Владельцам квартир 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 т.ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме

оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами и 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 (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определены в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2.6.2. В существующей застройке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

2.6.3. В подвале дома предусмотрены помещения для кружковых занятий, тренажерный зал с подсобными помещениями.

## **2.7. Техническая спецификация домов и квартир:**

Жилые дома выполнены из армированного кирпича и сеточной арматуры. Стены подвала - сборные железобетонные со вставками утеплителя. Наружные стены: внутренний слой - пенополистирол толщиной 140мм., наружный слой - облицовочный кирпич. Оконные блоки - ПВХ стеклопакеты двухкамерные. Ограждения лоджий - не стеклятся. Кровля - чердачная с наружным водостоком.

Для жизнеобеспечения проектируемой жилой застройки предусмотрены следующие инженерные коммуникации:

- хозяйственно-питьевой водопровод;
- бытовая канализация;
- поквартирное отопление;
- лифт;
- сети электроснабжения;
- наружное освещение;

Для заезда в вестибюль на инвалидной коляске запроектирован пандус с уклоном 10%.

## **2.8. Технические характеристики квартир, передаваемых участнику долевого строительства:**

- устройство полов по квартире, включающее: цементную стяжку пола, укладку линолеума в комнатах, коридоре, кухне;
- оклейка обоями стен в комнатах, коридоре и кухнях;
- покрытие потолков по всей квартире водоземлюсионной краской;
- кухня (установлена раковина с краном);
- установлены двери: входная - металлическая, межкомнатные - деревянные;
- установлены розетки;
- установлены оконный и балконный блоки ПВХ;
- лоджии и балконы не стеклятся;
- санузел (установлена ванна с краном и душем, раковина, унитаз, стены покрашены, пол - кафельная плитка);
- отопление индивидуальное, установлен двухконтурный газовый котел с закрытой камерой сгорания с конвекторами водяного отопления.

Принятая схема вентиляции квартир - отдельные вытяжные каналы, которые выводятся на кровлю. В каждой квартире устанавливается квартирный щиток (ЩК), оборудованный выключателем на вводе, автоматическими выключателями для освещения и дифференциальными автоматами на 30mA для розеточной сети.

## **2.9. Благоустройство и озеленение территории:**

- устройство газонов, посадка деревьев;
- устройство детских площадок;
- устройство площадок для отдыха взрослых;
- устройство площадок для мусоросборных контейнеров;

- асфальтирование дорог;
- устройство открытых площадок для стоянки автомобилей.

**2.10. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых принимают участие в приемке объекта недвижимости:**

№	Наименование организации	Должность
1	Председатель комиссии	Зам. Главы Администрации района
2	Заказчик	ЗАО «Энергостройинвест»
3	Эксплуатирующая организация	ООО «Техэксплуатация»
4	Генподрядчик	ЗАО «Энергостройинвест»
5	Генпроектировщик	ООО «Архитектурная мастерская Н.Ф.Гуненкова»
6	Территориальный отдел Роспотребнадзора по Воронежской области в Новоусманском, Верхнехавском, Каширском районах	Начальник отдела Роспотребнадзора по Воронежской области в Новоусманском, Верхнехавском, Каширском районах
7	Госпожнадзор	Начальник ГПН по Новоусманскому району
8	Отдел по экологии	Начальник отдела по Новоусманскому району
9	Отдел по строительству, архитектуре, промышленности и дорожной деятельности Новоусманского муниципального района Воронежской области	Начальник отдела Отдел по строительству, архитектуре, промышленной и дорожной деятельности Новоусманского муниципального района Воронежской области
10	Верхне-Донское управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору в Воронежской области	Государственный инспектор Управления по Воронежской области
11	Отдел по делам ГО ЧС при администрации района	Начальник отдела

**2.11. Финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства:**

**2.11.1. Форс-мажор.**

Заказчик-Застройщик освобождается от ответственности лишь вследствие воздействия непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким форс-мажорным обстоятельствам относятся, например, стихийные явления, такие, как землетрясение, наводнение и т.д., а также обстоятельства общественной жизни: военные действия, эпидемии, крупномасштабные забастовки и т.д. К форс-мажору относятся также запретительные меры государственных органов: объявление карантина, запрещение перевозок, запрет торговли в порядке международных санкций и т.д.

2.11.2. Увеличение стоимости квадратного метра жилья вследствие инфляции, роста издержек, связанных со строительным производством и цен на строительные материалы.

2.11.3. Ставка рефинансирования ЦБ РФ: 8,25% (Указание Банка России от 13.09.2012 N 2873-У "О размере ставки рефинансирования Банка России")

**2.12. Планируемый срок получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию - 4 квартал 2015 года.**

**2.13. Способы исполнения обязательств:**

2.13.1. Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается по всем договорам, заключенным для строительства многоквартирного дома, залогом в порядке, предусмотренном статьями 13 - 15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., что также отражается в договорах долевого участия.

2.13.2. Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств застройщика по договору:

- 1) возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом и договором долевого участия;
- 2) уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

#### 2.14. Основные субподрядные организации:

Наименование организации	Адрес
ООО «Строительные материалы и услуги»	394016, г. Воронеж, Московский пр-т, д 53
ОАО «Газпром газораспределение Воронеж» в с. Новая Усмань	396310, с. Новая Усмань, ул. Ленина, д. 309
ООО «Аларм»	394033, г. Воронеж, Ленинский пр-т, д. 68
ООО «Пожблок»	394050, г. Воронеж, п.г.т. Сомово, ул. 50 лет ВЛКСМ, д.125а
ОАО «Луч»	394016, г. Воронеж, Московский пр-т, 117В, оф.713
ИП Сладких Н.И.	394018, г. Воронеж, ул. Хользунова, д.10
ООО «Строительный альянс»	394030, г. Воронеж, ул. Плехановская, д.62, оф.1

Сведения, изложенные в настоящей Проектной декларации, подтверждаю

Генеральный директор  
ЗАО «Энергостройинвест»



И. А. Пахомов