

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

(новая редакция)

строительства «многоквартирного жилого дома (первая очередь строительства)»
по адресу: Калининградская область, г. Пионерский, ул. Рабочая

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1.1. Фирменное наименование застройщика:

Полное фирменное наименование Общества на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью «Ковчег».

Сокращенное фирменное наименование Общества на русском языке: ООО «Ковчег»

1.2. Место нахождения застройщика:

Юридический адрес: 236009 г. Калининград, ул. Генерала Раевского, д.11.

1.3. Режим работы: время работы с 9:00 до 18:00, обед с 13:00 до 14:00.

1.4. Сведения о государственной регистрации застройщика:

ООО «Ковчег» зарегистрировано 31 марта 2005 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы по крупнейшим налогоплательщикам по Калининградской области за основным государственным регистрационным номером 1053909003610, свидетельство серия 39 №001391243;

ООО «Ковчег» поставлено на учет в налоговом органе по месту нахождения 31 марта 2005 года с присвоением ИНН/КПП 3918026819/390601001, свидетельство серия 39 №001366674;

ООО «Ковчег» 19 марта 2010 года привело Устав в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2008 года №312-ФЗ, свидетельство серия 39 №001354286.

1.5. Участник застройщика:

Герасимов Николай Степанович – 100% доли уставного капитала.

1.6. Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет:

Участия не принимал.

1.7. Финансовый результат текущего года, размер кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:

по состоянию на 01.10.2013:

финансовый результат: – 1 187 тыс. рублей;

кредиторская задолженность: 21 058 тыс. рублей;

дебиторская задолженность: 8 166 тыс. рублей.».

2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1 Цель проекта: строительство и ввод в эксплуатацию первой очереди строительства квартала многоквартирных жилых домов по ул. Рабочей в г. Пионерский.

2.2. Этапы и сроки реализации проекта:

начало строительство: II квартал 2011;

ввод в эксплуатацию: II квартал 2014.

2.3. Результат государственной экспертизы проектной документации: Положительное заключение государственной экспертизы №31-1-4-0132-13 от 29 мая 2013г. выданное

строительства «многоквартирного жилого дома (первая очередь строительства)»

Государственным автономным учреждением Калининградской области «Центр проектных экспертиз».

2.4. Разрешение на строительство:

Разрешение на строительство № RU39303000-23-2013/МО от 11.07.2013 года (срок действия до 31.08.2014);

2.5. Права застройщика на земельный участок и элементы благоустройства:

Договор аренды земельного участка № 022/2006 от 18 апреля 2006 года, зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2006г. за номером 39-39-031084/2006-066;

Соглашение №040/2009 от 02 июля 2009г., зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21 сентября 2009г., за номером 39-39-03/2421/2009-433;

Соглашение №008/2011 от 24 февраля 2011г., зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20 апреля 2011г., за номером 39-39-03/1721/2011-016;

Соглашение № 019/2012 от 21 марта 2012г., зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 апреля 2012г., за номером 39-39-03/113/2012-642;

Соглашение № 032/2012 от 07 июня 2012г., зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25 июня 2012г., за номером 39-39-03/250/2012-717;

Соглашение № 077/2012 от 24 декабря 2012г., зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10 января 2013г., за номером 39-39-03/433/2012-951.

Кадастровый номер земельного участка, на котором осуществляются строительство первой очереди, 39:19:00-00-00:0019

Благоустройство территории разработано в увязке с существующим благоустройством прилегающей территории, с устройством проездов и подъездов к зданию, открытых автостоянок с асфальтобетонным покрытием, тротуаров с покрытием из тротуарной плитки. Предусмотрены площадки: хозяйственная, физкультурная, для отдыха взрослых, детская.

2.6. Месторасположение строящегося квартала многоквартирных жилых домов и его описание:

Первая очередь строительства расположена по адресу: Калининградская область, г. Пионерский, ул. Рабочая. Участок строительства первой очереди располагается в западной части города Пионерский и граничит:

с юга – проектируемая вторая очередь;

с востока – проектируемые проезжие части;

с севера – улица Рабочая;

с запада – проектируемая детская площадка.

Первая очередь строительства представляет собой трехсекционный пятиэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями. В цокольном этаже располагаются неотапливаемые нежилые помещения. На 1-4 этажах запроектированы 1-а и 2-х комнатные квартиры. Квартиры оборудованы всеми видами инженерного благоустройства. В каждой секции 1 лестничная клетка. Здание из керамического блока с несущими продольными наружными и внутренними стенами. Фундамент монолитная ж/б плита. Стены фундамента – ФБС. Стены наружные из керамического блока 380мм марки М125. Внутренние стены толщиной 380мм, 250 мм из керамического крупноформатного

строительства «многоквартирного жилого дома (первая очередь строительства)»

блока марки М125. Перегородки выполняются из керамического блока. Перекрытие сборные многопустотные. Лестница сборная ж/б. Перемычки – рядовые и сборные ж/б. Фасад здания – облицовочный кирпич. Отделка цокольного этажа – облицовочный кирпич. Крыша – двухскатная по стропилам. Материал кровли – керамическая черепица.

2.7. Количество, в составе строящегося многоквартирного дома самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме и иных объектов недвижимости), подлежащих передаче участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, технические характеристики указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:

Количество нежилых помещений: 6, имеющих следующие характеристики:

Строительный № секции / нежилого помещения	Наименование и функциональное назначение	общая площадь (м ²)
1/1ц	офисное помещение	107,07
1/2ц	офисное помещение	121,34
1/3ц	офисное помещение	106,8
1/4ц	офисное помещение	104,74
1/5ц	офисное помещение	106,84
1/6ц	офисное помещение	121,57

Количество квартир:

однокомнатные: 48 квартир;

двухкомнатные: 12 квартир.

Квартиры имеют следующие проектные характеристики:

Строительный № секции / квартиры	наименование	общая площадь (м ²)	жилая площадь (м ²)	площадь балкона/лоджии (м ²)
1/1	однокомнатная	32,64	16,73	не предусмотрен
1/2	однокомнатная	43,57	16,04	1,93
1/3	однокомнатная	38,31	19,48	0,81
1/4	однокомнатная	38,31	19,48	0,81
1/5	двухкомнатная	64,91	35,01	1,93
1/6	однокомнатная	33,45	16,73	0,81
1/7	однокомнатная	43,57	16,04	1,93
1/8	однокомнатная	38,31	19,48	0,81
1/9	однокомнатная	38,31	19,48	0,81
1/10	двухкомнатная	64,91	35,01	1,93
1/11	однокомнатная	33,45	16,73	0,81
1/12	однокомнатная	43,57	16,04	1,93
1/13	однокомнатная	38,31	19,48	0,81
1/14	однокомнатная	38,31	19,48	0,81
1/15	двухкомнатная	64,91	35,01	1,93

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

строительства «многоквартирного жилого дома (первая очередь строительства)»

1/16	однокомнатная	33,45	16,73	0,81
1/17	однокомнатная	43,57	16,04	1,93
1/18	однокомнатная	38,31	19,48	0,81
1/19	однокомнатная	38,31	19,48	0,81
1/20	двухкомнатная	64,91	35,01	1,93
2/1	однокомнатная	32,64	16,73	не предусмотрен
2/2	однокомнатная	43,61	16,04	1,93
2/3	однокомнатная	38,31	19,48	0,81
2/4	однокомнатная	38,31	19,48	0,81
2/5	двухкомнатная	64,75	35,01	1,93
2/6	однокомнатная	33,45	16,73	0,81
2/7	однокомнатная	43,61	16,04	1,93
2/8	однокомнатная	38,31	19,48	0,81
2/9	однокомнатная	38,31	19,48	0,81
2/10	двухкомнатная	64,75	35,01	1,93
2/11	однокомнатная	33,45	16,73	0,81
2/12	однокомнатная	43,61	16,04	1,93
2/13	однокомнатная	38,31	19,48	0,81
2/14	однокомнатная	38,31	19,48	0,81
2/15	двухкомнатная	64,75	35,01	1,93
2/16	однокомнатная	33,45	16,73	0,81
2/17	однокомнатная	43,61	16,04	1,93
2/18	однокомнатная	38,31	19,48	0,81
2/19	однокомнатная	38,31	19,48	0,81
2/20	двухкомнатная	64,75	35,01	1,93
3/1	однокомнатная	32,64	16,73	не предусмотрен
3/2	однокомнатная	43,71	16,04	1,93
3/3	однокомнатная	38,31	19,48	0,81
3/4	однокомнатная	38,31	19,48	0,81
3/5	двухкомнатная	64,77	35,01	1,93
3/6	однокомнатная	33,45	16,73	0,81
3/7	однокомнатная	43,71	16,04	1,93
3/8	однокомнатная	38,31	19,48	0,81
3/9	однокомнатная	38,31	19,48	0,81
3/10	двухкомнатная	64,77	35,01	1,93
3/11	однокомнатная	33,45	16,73	0,81
3/12	однокомнатная	43,71	16,04	1,93
3/13	однокомнатная	38,31	19,48	0,81
3/14	однокомнатная	38,31	19,48	0,81
3/15	двухкомнатная	64,77	35,01	1,93
3/16	однокомнатная	33,45	16,73	0,81
3/17	однокомнатная	43,71	16,04	1,93
3/18	однокомнатная	38,31	19,48	0,81
3/19	однокомнатная	38,31	19,48	0,81
3/20	двухкомнатная	64,77	35,01	1,93

Техническое описание квартир:

Отделочные работы:

- потолки – шпаклевка;
- стены, перегородки – улучшенная штукатурка;

строительства «многоквартирного жилого дома (первая очередь строительства)»

- окна – металлопластик, двухкамерные стеклопакеты, поворотные - откидные (установка с герметизацией, с отливом, без установки подоконной доски). Лоджии – остекление в соответствии с проектом;
- входная дверь – стандартная металлическая;
- внутренние двери - не устанавливаются;
- полы – выполняется цементная стяжка.

Санитарно-технические работы и оборудование:

- водоснабжение - выполняется монтаж стояков с отводами с установкой на них заглушек, счетчика воды;
- сантехоборудование - не устанавливается.
- фекальная канализация - выполняется монтаж стояков с отводами. На отводах устанавливаются заглушки;
- подводка канализационных труб к санприборам не выполняется;
- отопление – автономное;

Электромонтажные работы и оборудование:

- устанавливаются поэтажные электрические щиты с электросчетчиками;
- выполняется ввод электропроводки от поэтажного электрического щита в квартиру согласно проекта и проектной мощности;
- электрическая разводка по квартире выполняется;
- разводка проводов слаботочных систем (радио, телефонизация, телевидение) выполняется с вводом в квартиру без подключения к услугам радио, телефонизации, телевидения. Разводка по квартире не осуществляется.

Места общего пользования, прочие характеристики дома:

- наличие ограждения;
- гостевая парковка;
- крыша – неэксплуатируемая;
- мусоропровод – отсутствует (контейнеры на улице).

2.8. Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

нежилые помещения (офисные помещения) предназначены в качестве самостоятельных объектов долевого участия для реализации физическим и юридическим лицам.

2.9. Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства:

межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, 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, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. В состав общего имущества в многоквартирном доме в качестве технических помещений входят: электрощитовая (3 м²), КУИ (1,92 м²), водомерный узел (5,74 м²).

2.10. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию первой очереди строящегося многоквартирного дома:

II квартал 2013 года

Передача Объекта долевого строительства осуществляется в течение трех месяцев после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.11. Возможные финансовые и прочие риски меры по добровольному страхованию застройщика:

Финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства носят общераспространенный характер, присущий всем видам предпринимательской деятельности, в части данного проекта риски носят маловероятный характер. Возможно повышение цен на строительные материалы, подрядные и субподрядные работы. Меры по добровольному страхованию рисков не осуществляются.

Для минимизации вышеуказанных рисков застройщик в соответствии с действующим законодательством выполнил и оформил исходно-разрешительную и проектно-сметную документацию на строительство объекта, получил ТУ на подключение объекта к инженерным сетям, оформил разрешение на строительство. Мерами снижения финансовых рисков также служат строгий контроль и грамотное управление инвестиционными ресурсами, эффективность рекламной компании. Так как земельный участок находится в одном из перспективных мест курортной застройки, является одним из привлекательных проектов в части размещения инвестиционных средств и получения финансовой выгоды, то большинство рисков сведено к минимуму.

2.12. Планируемая стоимость строительства многоквартирного дома:

58,3 млн. рублей

2.13. Перечень организаций, осуществляемых основные строительные и монтажные и другие работы (подрядчиков):

Генеральный подрядчик: Общество с ограниченной ответственностью «РегионСтройМонтаж»

2.14. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:

Исполнение обязательств застройщика перед Участниками долевого строительства по договору участия в долевом строительстве обеспечивается залогом земельного участка с кадастровым номером 39:19:000000:19 в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 18.07.2006 № 111-ФЗ, от 16.10.2006 № 160-ФЗ, от 23.07.2008 № 160-ФЗ, от 17.07.2009 № 147-ФЗ, от 17.06.2010 № 119-ФЗ) принадлежащего Застройщику на праве аренды, строящегося на этом земельном участке жилого дома. Залог земельного участка с кадастровым номером 39:19:000000:19 осуществляется при регистрации индивидуального договора участия в долевом строительстве объекта в Управлении Федеральной регистрационной службы по Калининградской области.

2.15. Договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства:

Денежные средства для строительства дома также привлекаются на основе договоров займа, заключенных Застройщиком с третьими лицами.

30 декабря 2013

Генеральный директор
ООО «Ковчег»



И.В. Загуменная

И.В. Загуменная

Настоящая проектная декларация, изменения и дополнения к ней будут размещаться на странице в сети Интернет: www.kovcheg39.ru