

УТВЕРЖДАЮ

Директор

ООО «ЭНИГМА»

А.А. Свидский



«13» ноября 2013 г.

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

о проекте строительства «Многоэтажный жилой дом с размещением объектов общественного назначения с паркингом в квартале, ограниченном улицами Чкалова, Перевалочная, пер. Ватутина и ул. Чапаева. (III очередь строительства)», расположенного по адресу: Республика Карелия, г.Петрозаводск, в квартале, ограниченном улицами Чкалова, Перевалочная, переулком Ватутина, улицей Чапаева, кадастровый номер земельного участка 10:01:0110133:43, площадью 3348 кв.м.

СТАТЬЯ 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ.

Раздел 1

1.1 Наименование застройщика

Общество с ограниченной ответственностью «ЭНИГМА»

1.2 Место нахождения застройщика

Место нахождения: 185035, Республика Карелия, г.Петрозаводск, ул. Фридриха Энгельса, д.10, пом.37;

Почтовый адрес: 185035, Республика Карелия, г.Петрозаводск, ул. Ф.Энгельса, д.10, 9 этаж;

1.3. Место нахождения уполномоченного ООО «ЭНИГМА» агента по продажам – ООО «САНА+»

Места фактического нахождения агента ООО «САНА+»:

1.3.1. офис продаж: 185000, Республика Карелия, г.Петрозаводск, ул.Варламова, д.29;

1.3.2. офис продаж: 185035, Республика Карелия, г.Петрозаводск, ул. Ф.Энгельса, д.10, каб.307;

1.3.3. офис продаж: 185035, Республика Карелия, г.Петрозаводск, ул. Ф.Энгельса, д.10, 1 этаж, «Сервисный центр САНА».

Юридический адрес агента ООО «САНА+»: 185035, Республика Карелия, г.Петрозаводск, ул. Ф.Энгельса, д.10, пом.7

Почтовый адрес агента ООО «САНА+»: 185035, Республика Карелия, г.Петрозаводск, а/я 309.

1.4. Режим работы застройщика

Понедельник - пятница с 10:00 до 18:00; обеденный перерыв с 13:00 до 14:00; суббота, воскресенье - выходные дни.

1.5. Режим работы офисов продаж агента ООО «САНА+»

1) офиса продаж, указанного в п.1.3.1.: понедельник - пятница с 9:00 до 19:00; суббота – с 10:00 до 16:00; воскресенье - выходной день;

2) офиса продаж, указанного в п.1.3.2.: понедельник - пятница с 9:00 до 19:00; суббота – с 11.00 до 16.00; воскресенье – по договоренности;

3) офиса продаж, указанного в п.1.3.3.: понедельник - пятница с 10:00 до 18:00; выходные дни – по договоренности.

Раздел 2

2.1. Информация о государственной регистрации

Общество с ограниченной ответственностью «ЭНИГМА», ИНН 1020003562, КПП 100101001, ОГРН 1021001116707, зарегистрировано 24.09.1996 г. с регистрационным №328 Администрацией МСУ Прионежского района под наименованием Общество с ограниченной ответственностью «Энигма Капитал Лимитед» (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года выдано Межрайонной инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам №7 по Республике Карелия 07 октября 2002 года серии 10 №000423790), смена наименования с ООО «Энигма Капитал Лимитед» на ООО «ЭНИГМА» осуществлена на основании Решения участника ООО «Энигма Капитал Лимитед» от 28.03.2006г., государственная регистрация изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица, произведена 04.04.2006г. за государственным регистрационным номером 2061038020460 (Свидетельство Межрайонной инспекции ФНС №8 по Республике Карелия серии 10 №001023454), Устав ООО «ЭНИГМА» (новая редакция) утвержден Решением участника ООО «ЭНИГМА» от 23.10.2012г., государственная регистрация изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица, произведена 02.11.2012 за государственным регистрационным номером 2121001152853 (Свидетельство Инспекции ФНС по г.Петрозаводску серии 10 №001272551).

Раздел 3

3.1. Информация об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления

Физические лица:

Свидский Андрей Александрович, 07.08.1959 г.р. - доля в уставном капитале ООО «ЭНИГМА» 100 % (сто процентов).

Раздел 4

4.1. Проекты строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик ООО «ЭНИГМА» в течение 2008-2013 годов:

4.1.1. строительство многоквартирного трехсекционного жилого дома, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, наб. Варкауса д.35.

Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией: сентябрь 2008 г. Фактический срок ввода в эксплуатацию: сентябрь 2008 г.

4.1.2. строительство многоквартирного секционного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенной автостоянкой, расположенного по адресу: г.Петрозаводск, ул. Коммунальная д.1

Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией: август 2012г. Фактический срок ввода в эксплуатацию: сентябрь 2012 г.

Раздел 5

5.1. Виды лицензируемой деятельности застройщика:

С целью осуществления строительного контроля между застройщиком и ООО «САНА-Строй» 30.05.2013г. заключен договор на выполнение функций «Заказчика-Застройщика».

В соответствии со статьями 55.1 и 55.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30.12.2009 № 624 «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства», ООО «САНА-Строй» имеет

свидетельство саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство, некоммерческого партнерства «Объединение строителей Республики Карелия» № 0064.02-2010-1001163313-С-203 от 28 сентября 2011г.от 09 июня 2010г. Согласно свидетельству ООО «САНА-Строй» обладает допуском к следующим видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства: работы по осуществлению строительного контроля застройщиком; работы по осуществлению строительного контроля привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем; работы по организации строительства, реконструкции и капитального ремонта привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным подрядчиком).

Раздел 6

6.1. Информация о финансовом состоянии застройщика:

Финансовый результат по состоянию на «30» сентября 2013г.:

- прибыль до налогообложения - 26 612 614 руб.;
- чистая прибыль отчетного периода – 25 015 857 тыс. руб.;
- Размер кредиторской задолженности – 11 492 058 руб.;
- Размер дебиторской задолженности – 0 руб.

СТАТЬЯ 2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Раздел 1

1.1. Цель проекта строительства

Многоэтажный жилой дом с размещением объектов общественного назначения с подземным паркингом в квартале, ограниченном улицами Чкалова, Перевалочная, пер. Ватутина и ул. Чапаева. III очередь строительства.

1.2. Этапы реализации проекта строительства

Начало строительства	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию	Срок действия разрешения на строительство
29 мая 2013 года	до 01.04.2016 года	до 01.04.2016 года

1.3. Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации

Положительное заключение ГУ РК «Карелгосэкспертиза» № 10-1-4-0039-13 от 17 мая 2013 г.

Раздел 2

2.1. Разрешение на строительство

Разрешение на строительство № RU 10301000-158-1/13 выдано Администрацией Петрозаводского городского округа 30 октября 2013 года.

Ранее выданное разрешение на строительство:

№ RU 10301000-158/13 выдано Администрацией Петрозаводского городского округа 29 мая 2013 года.

Раздел 3

3.1. Права застройщика на земельный участок

Право собственности застройщика на земельный участок общей площадью 3348 кв.м.,

имеющий кадастровый номер 10:01:0110133:43, возникло на основании Договора купли-продажи долей в праве собственности на земельный участок от 16.08.2013, Договора купли-продажи доли в праве собственности на земельный участок от 16.08.2013; номер записи регистрации в ЕГРП, произведенной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия 17 сентября 2013 года, № 10-10-01/087/2013-375, о чем выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии 10-АБ №595386 от 17.09.2013г.

Собственник земельного участка – ООО «ЭНИГМА».

3.2. Границы и площадь земельного участка

Участок строительства здания расположен в квартале, ограниченном улицами Чапаева, Чкалова, Перевалочной и переулком Ватутина в г.Петрозаводске. Площадь земельного участка 3348 кв.м.; кадастровый номер: 10:01:0110133:43.

3.3. Элементы благоустройства.

Планом благоустройства предусматривается устройство асфальтированных подъездов к жилому дому (с восстановлением внутриквартальных асфальтовых проездов после прокладки инженерных коммуникаций), устройство гостевой парковки и подземной автостоянки для жилой части и встроенных офисных помещений. Также предусматривается озеленение прилегающей территории.

Раздел 4

4.1. Местоположение создаваемого жилого дома и его описание.

Местоположение земельного участка, на котором осуществляется строительство: Республика Карелия, г. Петрозаводск, в квартале, ограниченном улицами Чапаева, Чкалова, Перевалочной и переулком Ватутина. Земельный участок расположен в кадастровом квартале 10:01:0110133.

На расстоянии не менее 15 метров от проектируемого здания располагаются элементы существующей застройки, а именно – частные жилые дома по ул.Перевалочной и Ватутина, 7-ми этажный жилой дом №45 по ул.Чапаева, а также строящийся жилой дом II очереди строительства.

Площадь участка	3348 кв.м.
Площадь застройки	1155 кв.м.
Общая площадь здания	10895,1 кв.м.
Общая площадь квартир (без лоджий)	8774,1 кв.м.
Общая площадь лоджий	953,2 кв.м.
Общая площадь нежилых офисных помещений	788 кв.м.
Общая площадь подземной автостоянки	808,1 кв.м.
Строительный объем	58780,9 куб.м.
Количество секций	1 секция
Количество квартир	198 шт.
Этажность	переменная – от 15 до 21 этажа

Раздел 5

5.1. Количество в составе строящегося жилого дома самостоятельных частей (квартир, нежилых помещений и иных объектов недвижимости)

Количество квартир всего по дому - 198 шт., в том числе:

1-комн. квартир - 135 шт.

2-комн. квартир - 31 шт.

3-комн. квартир - 30 шт.

4-комн. квартир – 2 шт.

Нежилых офисных помещений – 3 шт.

Одна подземная автостоянка на 27 машино-мест.

5.2. Описание технических характеристик в соответствии с проектной документацией.

- здание переменной этажности 15-21 этажей с поперечными несущими монолитными железобетонными стенами.
- фундаменты – ленточные монолитные железобетонные с монолитными железобетонными стенами.
- наружные стены – навесные 3хслойные железобетонные панели с армированием арматурными каркасами с утеплением минераловатными плитами ROCKWOOL толщиной 160 мм и заполнения лоджий с опиранием на межэтажные перекрытия из газобетона марки 400 толщиной 200 мм с утеплением минераловатными плитами ROCKWOOL толщиной 100мм.
- наружные стены цокольного этажа — монолитные железобетонные с армированием арматурными каркасами с утеплением экструдированным пенополистиролом толщиной 50 и 100 мм.
- внутренние стены – железобетонные с армированием арматурными каркасами толщиной 250, 200 и 160мм.
- перекрытия – монолитные железобетонные с армированием арматурными каркасами толщиной 160мм.
- лестницы – из сборных железобетонных маршей. Площадки из ж/б плит перекрытия с покраской.
- перегородки - внутриквартирные из гипсокартонных (ГКЛ и ГКЛВ) листов по металлическому каркасу (внутри – звукоизоляционные плиты); межквартирные перегородки – из газобетонных блоков с последующим оштукатуриванием.
- крыша – совмещенная с внутренним водостоком и рулонной кровлей. Утепление теплоизоляционными плитами.
- кровля – инверсионная балластная из рулонных оклеечных материалов с утеплением экструдированным пенополистиролом толщиной 150 мм и балластом из щебня.
- лоджии – частично остекленные.
- окна и балконные двери – пластиковые с однокамерным стеклопакетом с энергосбережением.
- двери - алюминиевые и металлические.
- полы – цементно-песчаная стяжка.
- потолки – бетонные.
- стены – бетонные или газобетонные.
- водоснабжение дома осуществляется устройством ввода в водомерный узел. Ввод прокладываются из труб ПВХ. На вводе устанавливается водомерный узел. Магистральные сети и стояки холодного и горячего водоснабжения выполняются из полипропиленовых труб. Внутренняя разводка по квартирам осуществляется из полипропиленовых труб. Учет воды – поквартирный. Горячее водоснабжение квартир предусматривается по закрытой схеме от автономной газовой котельной, установленной на кровле здания.
- канализация. Сброс стоков во вновь построенные сети канализации с подключением к существующей сети. Внутренние сети канализации из труб ПВХ. Отвод дождевых и талых вод с кровли осуществляется через сети ливневой канализации из труб ПВХ.
- отопление. Теплоснабжение от автономной газовой котельной. Трубопроводы выполняются из стальных электросварных труб с теплоизоляцией. Для жилой части дома монтируется однотрубная система отопления с нижней разводкой. Нагревательные приборы в квартирах и офисах – стальные радиаторы типа «Rigo».
- вентиляция – естественная приточно-вытяжная. Вытяжка – из помещений кухонь, санузлов и ванных через вентиляционные блоки. Вентиляция встроенных помещений цокольного этажа – приточно-вытяжная с механическим побуждением с выводом в обособленные от жилой части каналы.

- электроснабжение – ввод в здание от проектируемой ТП. Распределение и учет энергии по квартирам – от квартирных щитков. Наружное освещение придомовой территории выполняется светильниками уличного освещения, установленными на металлических круглых опорах.
- системы связи – телефонизация; телевидение.

Раздел 6

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

В подземном этаже расположена автостоянка на 27 машино-мест.

На 1 и 2 этаже пристроенной части здания располагаются офисные помещения №1,2,3.

Раздел 7

7.1. Состав общего имущества в жилом доме, 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.

Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические помещения (тепловой узел, водомерный узел, электрощитовая, машинные помещения лифтов), крыши, ограждающие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором будет расположен многоквартирный дом (границы и размер земельного участка определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности).

Раздел 8

8.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию:

До 01.04.2016 года. Возможен досрочный ввод дома в эксплуатацию.

8.2. Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию – Администрация Петрозаводского городского округа.

Раздел 9

9.1. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства.

Риски не выявлены. ООО «ЭНИГМА» обладает достаточным запасом собственных оборотных средств, что сводит к минимуму финансовые риски и позволяет ввести объект в эксплуатацию в указанный срок.

9.2. Способы обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору

Исполнение обязательств застройщика обеспечивается по всем договорам долевого участия, заключенным для строительства многоквартирного дома, в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а именно, залогом.

В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору долевого участия с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считается находящимися в залоге земельный участок и

строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

Добровольное страхование застройщиком рисков – нет.

9.3 Планируемая стоимость строительства жилого дома

Планируемая стоимость строительства жилого дома 200 000 000 рублей.

Раздел 10

10.1. Организации, осуществляющие основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчики).

Генеральный подрядчик - ООО «САНА-Строй».

Раздел 11

11.1. Сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства жилого дома.

Для строительства жилого дома денежные средства привлекаются ООО «ЭНИГМА» на основании договоров целевого финансирования строительства объекта недвижимости, заключаемых с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, связанные с инвестиционной деятельностью по строительству объектов недвижимости. В соответствии с ч.3 ст.1 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. на данные отношения действие Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. не распространяется.

Также возможно заключение сделок, регулируемых Гражданским кодексом Российской Федерации и законодательством Российской Федерации о долевом участии в строительстве.

Директор ООО «ЭНИГМА»



/А.А. Свидский