

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

от «07» августа 2013 г.

### 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 периода по состоянию на 30.06.2013 г.:  
- 29 710 руб.

Размер кредиторской задолженности по состоянию на 30.06.2013 г.:  
- 231 133 тыс. руб.

Размер дебиторской задолженности по состоянию на 30.06.2013 г.:  
- 47 983 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 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 заблокирован из двух секций, расположенных под прямым углом.

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 м<sup>2</sup>.

Жилой дом № 1 - 163 квартиры, общей площадью 9 863 м<sup>2</sup>, в том числе:

1-но комнатные – 93 квартиры, площадью от 41,6 до 53,7 м<sup>2</sup>;

2-х комнатные – 44 квартиры, площадью от 57,4 до 89,1 м<sup>2</sup>;

3-х комнатные – 24 квартиры, площадью от 76,9 до 106,1 м<sup>2</sup>;

4-х комнатные – 2 квартиры, площадью 112,6 м<sup>2</sup>.

Жилой дом № 2 – 256 квартир, общей площадью 16 673 м<sup>2</sup>, в том числе:

1-но комнатные – 149 квартир, площадью от 42,8 до 52,0 м<sup>2</sup>;

2-х комнатные – 53 квартиры, площадью от 57,4 до 89,1 м<sup>2</sup>;

3-х комнатные – 50 квартир, площадью от 85,3 до 114,0 м<sup>2</sup>;

4-х комнатные – 4 квартиры, площадью от 98,1 до 111,4 м<sup>2</sup>.

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 м<sup>2</sup>, в том числе:

- офисное помещение № 1, площадью 134 м<sup>2</sup>;

- офисное помещение № 2, площадью 27,2 м<sup>2</sup>;

- офисное помещение № 3, площадью 72,3 м<sup>2</sup>;

- офисное помещение № 4, площадью 426 м<sup>2</sup>;

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

физкультурно-оздоровительного центра, общей площадью - 915,6 м<sup>2</sup>;

кафетерия, общей площадью - 238 м<sup>2</sup>;

2-х блоков офисных помещений, общей площадью – 440,1 м<sup>2</sup>, в том числе:

- офисное помещение № 1 – 317,1 м<sup>2</sup>;

- офисное помещение № 2 – 123 м<sup>2</sup>.

В жилом доме № 1 проектом предусмотрено строительство:

- встроенной автостоянки на 68 машиномест, в том числе 11 зависимых автоматических - 1 614 м<sup>2</sup>;

- встроенно-пристроенной автостоянки закрытого типа на 30 машиномест - 1 109,89 м<sup>2</sup>.

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

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.

**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 не несущие 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**

Иных договоров и сделок, на основании которых, привлекаются денежные средства для строительства не имеется.

Дата первого размещения проектной декларации в сети «Интернет» на странице по адресу: [http://snegiri.com/projects/objects/jemchujina\\_dona/?page=declr](http://snegiri.com/projects/objects/jemchujina_dona/?page=declr)

«07» августа 2013 г.