



«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

АО «Жемчужина»

Федорченко Ю.В./

26 февраля 2016 года

Российская Федерация, город Москва

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

в редакции от 13.12.2016

строительства Апартамент-отеля: Краснодарский край, город Геленджик, улица Луначарского, 93

1. Информация о Застройщике

1.1.	Информация о фирменном наименовании, месте нахождения, режиме работы Застройщика	Фирменное наименование Застройщика: Полное – Акционерное общество «Жемчужина»; Сокращенное – АО «Жемчужина». Место нахождения: 109004, г. Москва, ул. Александра Солженицына, д. 27. Адрес фактического места нахождения: 353465, г. Геленджик, ул. Луначарского, 93. Режим работы: по будням с 09-00 до 18-00, суббота с 09-30 до 15-00, воскресенье – выходной день. Проектная декларация размещена в сети «Интернет» на веб-сайте: http://fellinipark.ru/
1.2.	Информация о государственной регистрации Застройщика	Основной государственный регистрационный номер: 1057747223313 Свидетельство о государственной регистрации: серия 77 № 006343137, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве 14 июня 2005 г. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года: ИНН: 7713557284 КПП: 770901001 Свидетельство о постановке на налоговый учет: серия 77 № 017724534 от 30.09.2010 года, выдано Инспекцией Федеральной налоговой службы № 9 по г. Москве.
1.3.	Информация об учредителях (участниках) Застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в	ПАО санаторий «Геленджик» - 99,9935% (девяносто девять целых девять тысяч девятьсот тридцать пять десятитысячных) акций Застройщика.

	оргane управления Застройщика	
1.4.	Информация о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых Застройщик принимал участие в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	В течение предшествующих 3 (Трех) лет Застройщик не принимал участие в строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.
1.5.	Информация о видах лицензируемой деятельности	Застройщик не осуществляет виды деятельности, подлежащие лицензированию.
1.6.	Информация о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	Финансовый результат текущего года (по состоянию на 30.09.2016г.): Чистая прибыль (убыток): прибыль 174 676 тыс. руб. Размер кредиторской задолженности: 15 501 тыс. руб. Размер дебиторской задолженности: 399 680 тыс. руб.

2. Информация о проекте строительства

2.1.	Цель проекта строительства	Строительство Апартамент-отеля, первый этап проектирования, корпуса А-1, А-2.
2.2.	Информация об этапах и сроках реализации проекта строительства	1 этап: Разработка, согласование и утверждение проектной документации, получение разрешения на строительство – 24.02.2016; 2 этап: Строительно-монтажные и пусконаладочные работы, необходимые для ввода Апартамент-отеля в эксплуатацию 30.09.2017; 3 этап: Передача объектов долевого строительства участникам долевого строительства – 30.09.2017. Сроки окончания реализации проекта – 30.09.2017.
2.3.	Информация о результатах экспертизы проектной документации	Положительное заключение негосударственной экспертизы рег. № 23-1-2-0176-15, выдано 22 декабря 2015 года Обществом с ограниченной ответственностью «Краснодарская негосударственная экспертиза».
2.4.	Информация о разрешении на строительство	Разрешение на строительство № 23-303000-30-2015 от 24.02.2016 выдано Администрацией муниципального образования города – курорта Геленджик сроком действия до 24.08.2018
2.5.	Информация о правах Застройщика на	Строительство Апартамент-отеля осуществляется на земельном участке, принадлежащем Застройщику.

	земельный участок	Правоустанавливающий документ: Договор о приобретении акций от 26 сентября 2016 г., зарегистрированный Управлением Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю 06 октября 2016 г. за № 23-23/012-23/012/011/2016-3620/9. Собственник земельного участка: Акционерное общество «Жемчужина» (ОГРН 1057747223313). Кадастровый номер земельного участка: 23:40:0402027:1. Площадь земельного участка: 23 630,00 кв.м. Адрес земельного участка: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Луначарского, 93. Элементы благоустройства: Благоустройство и озеленение территории предусматривает устройство тротуаров, детских игровых площадок, площадок отдыха, гостевых автостоянок, газонного покрытия, посадку деревьев и кустарников, бассейн.
2.6.	Информация о местоположении строящегося (создаваемого) Апартамент-отеля и его описании	Местоположение: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Луначарского, 93. Описание: Проект входит в состав первого этапа проектирования апартамент-отеля и представляет собой 2 отдельно стоящих шестизэтажных корпуса. Корпус А-1 – 6-этажный апартамент-отель, включая подземный этаж - техническое помещение корпуса. Корпус А-2 – 6-этажный апартамент-отель, включая подземный этаж - техническое помещение корпуса Для инженерного обеспечения корпусов А-1 и А-2 предусмотрены следующие сооружения инженерно-технического назначения: Инженерно-технический корпус № 1, инженерно-технический корпус № 2, инженерно-технический корпус № 3. Конструктивная схема: Здания Апартамент-отеля – из монолитного железобетона. Внутренние лестницы – из монолитного железобетона. Наружные стены несущие: из монолитного железобетона с отделкой керамогранитом и/или камнем на подконструкции (вентилируемый фасад), декоративной штукатуркой. Перегородки – кирпичные; кровля жилых корпусов – утепленная, частично эксплуатируемая с организованным водостоком.

2.7	Информация о количестве в составе строящегося (создаваемого) апартамент – отеля самостоятельных частей, описание технических характеристик самостоятельных частей	Апартаменты: <table><thead><tr><th>Корпус</th><th>Количество комнат</th><th>Кол-во, шт.</th><th>Площадь, кв. м.</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="2">А-1</td><td>2</td><td>5</td><td>63,10 – 63,90</td></tr><tr><td>3</td><td>5</td><td>93,30- 114,40</td></tr><tr><td></td><td>4</td><td>4</td><td>109,50-139,40</td></tr><tr><td></td><td>6</td><td>2</td><td>193,60-218,40</td></tr><tr><td></td><td>7</td><td>1</td><td>226,50</td></tr><tr><td colspan="2">Итого по корпусу А-1</td><td>17</td><td>2 176,1</td></tr><tr><td rowspan="2">А-2</td><td>2</td><td>4</td><td>64,50 – 84,20</td></tr><tr><td>3</td><td>3</td><td>96,90 – 136,00</td></tr><tr><td></td><td>4</td><td>5</td><td>100,20-136,80</td></tr><tr><td></td><td>6</td><td>1</td><td>257,00</td></tr><tr><td></td><td>8</td><td>1</td><td>290,70</td></tr><tr><td colspan="2">Итого по корпусу А-2</td><td>14</td><td>1 864,2</td></tr><tr><td colspan="2">Всего по объекту</td><td>31</td><td>4 040,3</td></tr></tbody></table> Нежилые помещения: Корпус А-1 подвальное помещение 150,80 кв.м 1 этаж помещения общего пользования 64,00 кв.м 2 этаж помещения общего пользования 82,20 кв.м 3 этаж помещения общего пользования 82,30 кв.м 4 этаж помещения общего пользования 82,00 кв.м 5 этаж помещения общего пользования 92,60 кв.м Всего по корпусу А-1 553,90 кв.м Корпус А-2 подвальное помещение 141,30 кв.м. 1 этаж помещения общего пользования 60,40 кв.м 2 этаж помещения общего пользования 65,50 кв.м 3 этаж помещения общего пользования 65,70 кв.м 4 этаж помещения общего пользования 65,70 кв.м 5 этаж помещения общего пользования 76,30 кв.м Всего по корпусу А-2 474,90 кв.м Итого по корпусу А-1, А-2: 1 028,80 кв.м	Корпус	Количество комнат	Кол-во, шт.	Площадь, кв. м.	А-1	2	5	63,10 – 63,90	3	5	93,30- 114,40		4	4	109,50-139,40		6	2	193,60-218,40		7	1	226,50	Итого по корпусу А-1		17	2 176,1	А-2	2	4	64,50 – 84,20	3	3	96,90 – 136,00		4	5	100,20-136,80		6	1	257,00		8	1	290,70	Итого по корпусу А-2		14	1 864,2	Всего по объекту		31	4 040,3
Корпус	Количество комнат	Кол-во, шт.	Площадь, кв. м.																																																					
А-1	2	5	63,10 – 63,90																																																					
	3	5	93,30- 114,40																																																					
	4	4	109,50-139,40																																																					
	6	2	193,60-218,40																																																					
	7	1	226,50																																																					
Итого по корпусу А-1		17	2 176,1																																																					
А-2	2	4	64,50 – 84,20																																																					
	3	3	96,90 – 136,00																																																					
	4	5	100,20-136,80																																																					
	6	1	257,00																																																					
	8	1	290,70																																																					
Итого по корпусу А-2		14	1 864,2																																																					
Всего по объекту		31	4 040,3																																																					
2.8.	Информация о функциональном назначении нежилых помещений в Апартамент-отеле, не входящих в состав общего имущества	Корпус А-1 подвальное помещение: номер помещения 010 – 175 кв.м; номер помещения 013 – 176,20 кв.м Итого по корпусу А-1: 351,20 кв.м Корпус А-2 подвальное помещение: номер помещения 011 – 136,10 кв.м; номер помещения 014 - 144,10 кв.м Итого по корпусу А-2: 280,20 кв.м																																																						

2.9.	Информация о составе общего имущества в Апартамент-отеле, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства	Общее имущество, которое будет находиться в общей долевой собственности всех участников долевого строительства апартамент-отеля первой и второй очередей: Здание ИТК № 1 (инженерно-технический корпус №1) (без учета помещения трансформаторной) – 148,70 м² Кроме того: открытых планировочных элементов- 24,50 м² Здание ИТК № 2 (инженерно-технический корпус № 2) – 78,0 м² Кроме того: открытых планировочных элементов – 16,00 м² Здание ИТК № 3 (инженерно-технический корпус № 3) –369,0м² кроме того: открытых планировочных элементов - 450,0 м² в том числе: площадь зеркала воды (два бассейна)110,0 м² Газоны -3120,0 м² Детская площадка - 207,00 м² Пешеходные тротуары и дороги общего пользования, кроме того: 5493,0 м²: тротуары вдоль ул. Луначарского и ул. Серафимовича – 1398,0 м² покрытия с парковкой на 4 м/м у ИТК № 1 - 61,0 м²; покрытия с парковкой на м/м15 у А-1 и А-2 - 221,0 7. Внутриплощадочные сети, инженерные сооружения и системы, в том числе: - хозяйственно-питьевой водопровод; - поливочный водопровод - хозяйственно-бытовая канализация; - сети электроснабжения; - сети газоснабжения; - сети теплоснабжения; - слаботочные сети; - канализация ливневая; - система дренажа; - полупроходной мжб подземный инженерный коллектор Общее ограждение территории с системой видеонаблюдения по периметру, с учётом ворот и шлагбаума. - 652 пог.м Сохраняемые деревья - 127 шт. .Малые архитектурные формы (перголы, светильники, скамейки и т.д.) Общее имущество, которое будет находиться в общей долевой собственности всех участников долевого строительства Апартамент-отеля, первого этапа проектирования строительства, корпус А-1: Тамбуры, коридоры, лифтовые холлы, лестницы ЛВ1-1, ЛВ1-2, балконы, техническое помещение и иное имущество в соответствии с действующим законодательство Российской Федерации. Общее имущество, которое будет находиться в общей долевой собственности всех участников долевого строительства Апартамент-отеля, первого этапа проектирования строительства, корпус А-2: Тамбуры, вестибюли, лестницы ЛВ2-1, ЛВ2-1, ПУИ, балконы,
--------------------	---	--

		межквартирные коридоры, зоны инженерных коммуникаций и иное имущество в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
2.10.	Информация о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию. Информация об органе, уполномоченном на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию: 3-й квартал 2017 года. Орган, уполномоченный на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию: Администрация муниципального образования город-курорт Геленджик.
2.11.	Информация о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию Застройщиком таких рисков	При реализации проекта возможны хозяйственные риски, присущие организациям, ведущим предпринимательскую деятельность, в том числе: - увеличение стоимости строительно-монтажных работ, строительных материалов, рабочей силы, услуг транспорта, что может привести к увеличению стоимости создания Апартамент-отеля; - издание нормативных актов и иные действия органов государственной и муниципальной власти, которые могут препятствовать выполнению обязательств Застройщика по договору участия в долевом строительстве; - расторжение договоров подряда, субподряда по разным причинам, влекущее нанесение убытков (ущерба) Застройщику; - отказ участника долевого строительства от дальнейшего участия в строительстве Апартамент-отеля с требованиями о возврате денежных средств, внесенных им по договору участия в долевом строительстве, и/или неисполнение (ненадлежащее исполнение) участником долевого строительства принятых на себя обязательств по договору участия в долевом строительстве.
2.12.	Информация о планируемой стоимости строительства (создания) апартамент - отеля	Планируемая стоимость строительства (создания) Апартамент-отеля, первый этап проектирования: корпуса А-1, А-2 – 526 769 168 рублей 18 коп.
2.13.	Информация о перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчики)	Генеральный проектировщик: ООО «Архитектурное Бюро «Богачкин и Богачкин»; Генеральный подрядчик: ООО «ТИК-Стройинвест»; Строительный контроль: ООО «М1 Констракшн».
2.14.	Информация о способе обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору	Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается залогом права аренды земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом 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»: В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору

		с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.
2.15.	Информация об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) апартамент-отеля	Договор о кредитной линии № 16-052/К от 30 мая 2016 года, заключенный между АО «Жемчужина» и Коммерческим Банком «АРЕСБАНК» общество с ограниченной ответственностью. Договор о кредитной линии № 16-096/К от 08 июля 2016 года, заключенный между АО «Жемчужина» и Коммерческим Банком «АРЕСБАНК» общество с ограниченной ответственностью.