

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«Специализированный застройщик
«ФАБРИКА АТМОСФЕРЫ»**

241035, г. Брянск

г. Брянск, ул. Майской стачки, 1

ИНН /КПП 3232007570/325701001

ОГРН 1023201058594

**Проектная декларация АО «Специализированный застройщик
«ФАБРИКА АТМОСФЕРЫ» от 10 ноября 2016 года
по строительству многоэтажного жилого дома (2 и 3 очереди строительства),
расположенного по адресу: Брянская обл., г. Брянск, Советский р-н, ул. Вильямса,
д. № 2, 4. Жилой комплекс «Атмосфера на Костычева» (в редакции изменений от
08.12.2016г., 10.03.2017г., 15.03.2017г., 04.04.2017г., 03.05.2017г., 02.08.2017г., 14.08.2017г.,
23.08.2017г., 07.09.2017г., 24.10.2017г., 01.11.2017г., 24.11.2017г., 25.12.2017г., 14.02.2018г.,
04.04.2018г., 25.04.2018г., 07.05.2018г., 29.06.2018г., 30.07.2018г., 03.08.2018г.)**

1. Информация о застройщике	
1.1. Наименование застройщика	Акционерное общество «Специализированный застройщик «ФАБРИКА АТМОСФЕРЫ»
Индивидуализирующее застройщика коммерческое обозначение	Застройщик АТМОСФЕРА
Юридический адрес и местонахождение застройщика.	241035, г. Брянск, ул. Майской Стачки, д.1 Тел. 51-44-79, факс 51-17-99
Генеральный директор	Калошина Светлана Владимировна
Главный бухгалтер	Лайкова Лилия Владимировна
Режим работы	Понедельник-пятница с 9-00 до 18-00 Суббота, воскресенье – выходной
1.2. Дата и номер государственной регистрации в качестве юридического лица.	зарегистрировано Администрацией (мэрией) города Брянска 17 февраля 1995 года, регистрационный №51
ОГРН	ОГРН 1023201058594, (подтверждается Свидетельством о внесении 29 июля 2002 года записи в ЕГРЮЛ серии 32 № 000487830, выданным Инспекцией МНС России по Бежицкому району г. Брянска)
ИНН/КПП	ИНН/КПП 3232007570/325701001 (подтверждается Свидетельством о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серии 32 № 001831376, выданным 10 января 2013 года Инспекцией Федеральной налоговой службы России по г. Брянску)
1.3. Учредители АО «СЗ «Фабрика Атмосферы» и доля их участия	Шевелев Николай Викторович – 99,998%
1.4. Проекты строительства многоквартирных домов, в которых принимал участие в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	1. 10-этажная пристройка к жилому дому, расположенная по адресу: г. Брянск, Советский район, переулок Пилотов, д.18 – в качестве заказчика-застройщика. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией - 02.04.2011 года. Фактический срок ввода в эксплуатацию – 20.07.2010 года.

2. Многоэтажный жилой дом (1-я очередь строительства, 1-й этап), расположенный по адресу: г. Брянск, Советский район, переулок 2-й Советский, 7Б, – в качестве заказчика-застройщика. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией - 26.04.2012 года. Фактический срок ввода в эксплуатацию – 18.11.2011 года.
3. Многоэтажный жилой дом, расположенный по адресу: г. Брянск, Советский район, ул. Дуки, д. 54, – в качестве заказчика-застройщика. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией - 08.05.2012 года. Фактический срок ввода в эксплуатацию – 27.03.2012 года.
4. Многоэтажный жилой дом (1-я очередь строительства, 2-й этап), расположенный по адресу: г. Брянск, Советский район, переулок 2-й Советский, 7Б, – в качестве заказчика-застройщика. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией - 01.03.2013 года. Фактический срок ввода в эксплуатацию – 26.07.2012 года.
5. 14-этажный жилой дом (позиция 1) (1-я очередь строительства комплекса жилых домов переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения), расположенный по адресу: г. Брянск, Советский район, ул. Бежицкая, д.1, корп. 9, – в качестве заказчика-застройщика. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – 21.06.2013 года. Фактический срок ввода в эксплуатацию – 29.12.2012 года.
6. 14-этажный жилой дом (позиция 2) (1-я очередь строительства комплекса жилых домов переменной этажности со встроенно-пристроенными торговыми и офисными помещениями), расположенный по адресу: г. Брянск, Советский район, ул. Бежицкая, д.1, корп. 7, – в качестве заказчика-застройщика. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – 21.05.2014 года. Фактический срок ввода в эксплуатацию – 23.12.2013 года.
7. 14-этажный жилой дом (позиция 3) (комплекс жилых домов переменной этажности со встроенно-пристроенными торговыми и офисными помещениями), расположенный по адресу: г. Брянск, Советский район, ул. Бежицкая, д.1, корп. 8, – в качестве заказчика-застройщика. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – 07.02.2015 года. Фактический срок ввода в эксплуатацию – 11.11.2014 года.
8. Многоэтажный жилой дом (1-я очередь строительства), расположенный по адресу: Брянская обл., г. Брянск, Советский р-н, ул. Костычева, – в качестве заказчика-застройщика. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – 03.01.2015 года. Фактический срок ввода в эксплуатацию – 19.12.2014 года
9. Многоэтажный жилой дом (2-я очередь строительства), расположенный по адресу: Брянская обл., г. Брянск, Советский р-н, ул. Костычева, – в качестве заказчика-застройщика. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – 03.01.2015 года. Фактический срок ввода в эксплуатацию – 19.12.2014 года
10. Комплекс многоэтажных жилых домов. Позиция 1 (1-я очередь строительства), расположенный по адресу: г. Брянск, Советский район, пр-кт Станке Димитрова, д.64, – в качестве заказчика-застройщика. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – 30.09.2017 года. Фактический срок ввода в эксплуатацию – 23.10.2015 года.

	<p>11. Комплекс многоэтажных жилых домов. Позиция 1 (2 очередь строительства), расположенный по адресу: г. Брянск, Советский район, пр-кт Станке Димитрова, д.64, – в качестве заказчика-застройщика. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – 30.09.2017 года. Фактический срок ввода в эксплуатацию – 11.01.2016 года.</p> <p>12. Многоэтажный жилой дом (1 очередь строительства), расположенный по адресу: г. Брянск, Советский район, Ул. Вильямса, д.4, – в качестве заказчика-застройщика. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – 26.06.2016 года. Фактический срок ввода в эксплуатацию – 29.04.2016 года.</p> <p>13. Комплекс многоэтажных жилых домов. Позиция 1 (3 очередь строительства), расположенный по адресу: г. Брянск, Советский район, пр-кт Станке Димитрова, д.64, – в качестве заказчика-застройщика. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – 30.09.2017 года. Фактический срок ввода в эксплуатацию – 09.11.2016 года.</p>
1.5. Вид лицензируемой деятельности	<p>Согласно выписке из реестра членов саморегулируемой организации № 000000000000000000000117 от 20.04.2018г., член Ассоциации Саморегулируемой организации «Брянское Региональное Объединение Проектировщиков», регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-32-29092009. Открытое акционерное общество «Фабрика-Кухня», регистрационный номер в реестре членов: 107; дата регистрации в реестре членов: 11.10.2012г.;</p> <p>Согласно выписке из реестра членов саморегулируемой организации № 000000000000000000000129 от 13.02.2018г., член Ассоциации Саморегулируемой организации «Брянское Региональное Объединение Строителей», регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-С-199-12022010. Открытое акционерное общество «Сатурн» регистрационный номер в реестре членов: 173; дата регистрации в реестре членов: 12.10.2010г.</p>
1.6.а) Размер дебиторской задолженности на 30.06.2018г.	410 798 тыс. руб.
1.6.б) Размер кредиторской задолженности на 30.06.2018г.	324 044 тыс. руб.
1.6.в) Финансовый результат за последний отчетный период (за II квартал 2018 года)	358 тыс. руб.
2. Информация о проекте строительства	
2.1.а) Цель строительства	Улучшение ситуации, связанной с дефицитом жилья, строительство новых инженерных сетей и коммуникаций в районе строительства, улучшение архитектурного облика города, получение прибыли, увеличение налогового потенциала области
2.1.б) Этапы и сроки реализации	<p>Начало строительства – 09 ноября 2016г.</p> <p>Окончание строительства – 09 сентября 2019г.</p>
2.1.в) Результаты государственной экспертизы проектной документации.	Положительное заключение АУБО «Государственная экспертиза проектов Брянской области» №32-1-4-0254-13 от 05.06.2013г., Дополнение к заключению от 16.11.2015г., Дополнение к заключению от 06.03.2017г., Дополнение к заключению от 07.08.2017г., Дополнение к заключению от 18.06.2018г.

2.2. Разрешение на строительство	<p>Разрешение на строительство № RU 32-301-3055-2016 от 09 ноября 2016 года, выданное Брянской городской администрацией.</p> <p>Разрешение на строительство № RU 32-301-3055-А-2017 от 14 марта 2017 года, выданное Брянской городской администрацией.</p> <p>Разрешение на строительство № RU 32-301-3055-Б-2017 от 21 августа 2017 года, выданное Брянской городской администрацией</p> <p>Разрешение на строительство № 32-301-3055-В-2018 от 28 июня 2018 года, выданное Брянской городской администрацией.</p> <p>Разрешение на строительство № 32-301-3055-Г-2018 от 02 августа 2018 года, выданное Брянской городской администрацией.</p>
2.3. а) Права застройщика на земельный участок	<p>Земельный участок общей площадью 7016 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 32:28:0031111:4, разрешенное использование: для реновации комплекса ветхого жилья, расположенный по адресу: г. Брянск, Советский р-н, ул. Вильямса, уч. 2,4, принадлежит Застройщику на праве аренды на основании: Договора аренды № 42565 земельного участка от 11.09.2008г., Акта приема передачи земельного участка от 01 октября 2008 г., зарегистрированных 26.09.2008г. в Управлении Федеральной регистрационной службы по Брянской области, номер регистрации 32-32-01/063/2008-283;</p> <p>Дополнительного соглашения от 17.05.2011г. к договору аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности № 42565 от 11.09.2008г., зарегистрированного 11.07.2011г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области, номер регистрации 32-32-01/039/2013-468.;</p> <p>Дополнительного соглашения от 27.02.2015г. к договору аренды земельного участка находящегося в государственной собственности № 42565 от 11.09.2008г., зарегистрированного 24.03.2015г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области, номер регистрации 32-32/001-32/001/017/2015-379/1</p>
2.3.б) Элементы благоустройства	<p>Комплекс работ по благоустройству включает: устройство асфальтобетонных проездов, проходов, тротуаров, стоянок для автомашин и площадок для хозяйственных целей, занятий спортом, игр детей и отдыха взрослых, а также озеленение древесно-кустарниковыми растениями.</p>
2.4. Описание объекта недвижимости.	<p>Объект находится по адресу: Брянская область, город Брянск, Советский район, ул. Вильямса, дом 2, 4. Наименование жилого комплекса: Жилой комплекс «Атмосфера на Костычева». Здание жилого дома десятиэтажное, кирпичное, с техническим подпольем под всем зданием и теплым чердаком, состоящее из двух блок секций, определяющих две очереди строительства (2 и 3). Фундаменты – свайные ленточные. Кладка наружных стен толщиной 690 мм - из силикатного полнотелого кирпича по ГОСТ 379-95 с облицовкой силикатным утолщенным цветным полнотелым кирпичом по ГОСТ 379-95 на цементно-песчаном растворе с добавкой извести. Наружные стены с утеплением толщиной 60 мм с уширенным швом толщиной 60 мм, заполненным плитами ТЕХНОПЛЕКС 35 250 ТУ 2244-047-17925162-2006. Междуэтажные перекрытия – сборные железобетонные плиты высотой 220 мм с круглыми пустотами (ПК) и плиты с овальными пустотами (ППС) с несущей способностью 800 кг/м2. Окна – блоки ПВХ с двойным остеклением. Крыша – чердачная. Кровля – плоская из кровельного направляемого рулонного материала Фелизол-супер – верхний слой и Фелизол-Н – нижний слой; с утеплителем «Изоруф-В» и «Изоруф-Н». Здание оборудовано лифтом</p>

	<p>630 кг., холодным и горячим водоснабжением, канализацией, отоплением, вентиляцией, электроснабжением, телевидением, телефонизацией, системой домофонов, мероприятиями по электрозащите, пожарной сигнализацией, диспетчеризацией лифтов, системой оповещения и управления эвакуацией при пожаре, автоматизацией инженерного оборудования. Теплоснабжение, горячее водоснабжение – от крышной котельной, расположенной на жилом доме (1 очередь строительства). Генпроектировщик – ОАО «Фабрика-кухня».</p>
<p>2.5. Количество квартир в создаваемом объекте строительства.</p>	<p>Многоэтажный жилой дом (2 и 3 очереди строительства), Общее количество квартир в объекте – 90, в том числе: 1-комнатные – 35 шт., из них: площадью 47,99 кв.м.– 4; площадью 48,93 кв.м. –7; площадью 48,05 кв.м. – 1; площадью 48,3 кв.м. –2; площадью 48,28 кв.м. –2; площадью 48,91 кв.м. –2; площадью 55,00 кв.м. – 1; площадью 47,85 кв.м.–1; площадью 48,76 кв.м. – 2; площадью 47,89 кв.м. –1; площадью 47,88 кв.м. –7; площадью 48,78 кв.м. – 2; площадью 48,9 кв.м. –2; площадью 55,59 кв.м. – 1; 2-комнатные – 37 шт., из них: площадью 75,18 кв.м. – 9; площадью 74,23 кв.м. – 8; площадью 75,5 кв.м. – 9; площадью 74,89 кв.м. – 8; площадью 48,54 кв.м. –3; 3-комнатные – 18 шт., из них: площадью 98,18 кв.м. – 9; площадью 97,16 кв.м. – 9.</p> <p>Нежилых помещений в составе нет.</p> <p><u>состоящий из двух очередей строительства, а именно:</u> <u>Многоэтажный жилой дом (2-я очередь строительства):</u> Площадь жилого здания – 3969,05 м² Площадь участка – 7016 м² Строительный объем – 19639,52 м³, в том числе надземной части 18169,67 м³, подземной части 1469,85 м³ Площадь застройки – 589,3 м² Общая площадь квартир (с учетом летних помещений) – 3082,54 м² Общая площадь квартир (без учета летних помещений) – 2871,21 м² Жилая площадь квартир – 1136,35 м² Общее количество квартир в объекте – 45, в том числе: 1-комнатные – 19 шт., из них: площадью 47,99 кв.м.– 4; площадью 48,93 кв.м. –7; площадью 48,05 кв.м. – 1; площадью 48,3 кв.м. –2; площадью 48,28 кв.м. –2; площадью 48,91 кв.м. –2; площадью 55,00 кв.м. – 1; 2-комнатные – 17 шт., из них:</p>

	<p>площадью 75,18 кв.м. – 9; площадью 74,23 кв.м. – 8; 3-комнатные – 9 шт., из них: площадью 98,18 кв.м. – 9; Нежилых помещений в составе нет.</p> <p><u>Многоэтажный жилой дом (3-я очередь строительства):</u> Площадь жилого здания – 3969,05 м² Площадь участка – 7016 м² Строительный объем – 19639,52 м³, в том числе надземной части 18169,67 м³, подземной части 1469,85 м³ Площадь застройки – 589,3 м² Общая площадь квартир (с учетом летних помещений) – 3078,01 м² Общая площадь квартир (без учета летних помещений) – 2866,43 м² Жилая площадь квартир – 1181,07 м² Общее количество квартир в объекте – 45, в том числе: 1-комнатные – 16 шт., из них: площадью 47,85 кв.м.– 1; площадью 48,76 кв.м. – 2; площадью 47,89 кв.м. – 1; площадью 47,88 кв.м. – 7; площадью 48,78 кв.м. – 2; площадью 48,9 кв.м. –2; площадью 55,59 кв.м. – 1; 2-комнатные – 20 шт., из них: площадью 75,5 кв.м. – 9; площадью 74,89 кв.м. – 8; площадью 48,54 кв.м. – 3; 3-комнатные – 9 шт., из них: площадью 97,16 кв.м. – 9шт; Нежилых помещений в составе нет.</p>
<p>2.6. Функциональное назначение нежилых помещений, не входящие в состав общего имущества</p>	<p>нет</p>
<p>2.7. Состав общего имущества в объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности.</p>	<p>В соответствии со статьей 36 п.1 ЖК РФ собственникам помещений 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 том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты и иные шахты, коридоры, чердак, подвал, в которых имеются инженерные коммуникации, технические подвалы, а также крыша, 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 объекты, расположенные на данном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства о градостроительной деятельности.</p>
<p>2.8.а) Предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию.</p>	<p>2-я очередь - 30 сентября 2018г. 3-я очередь – 30 июня 2019г.</p>

2.8.б) Перечень органов власти и организаций, представители которых участвуют в приемке объекта (согласно Градостроительному кодексу РФ №190-ФЗ от 29.12.2004г.)	Брянская городская администрация, Управление по строительству и развитию территории города Брянска, Государственная строительная инспекция по Брянской области; Брянский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация Федеральное БТИ»; ООО «Экспертрегион»; ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Брянской области»; ФГБУ «Испытательная пожарная лаборатория по Брянской области» ОАО «Брянскоблгаз»; ФС по экологическому, технологическому и атомному надзору «Ростехнадзор»; МУП «Брянский городской водоканал»; Филиал ОАО «МРСК-Центра» - «Брянскэнерго»; ОАО «Ростелеком» Брянский филиал; ООО «Брянсклифт»; ООО «ЗемКадастр»
2.9. а) Возможные финансовые риски	Риски, связанные с возмещением вреда третьим лицам. Застройщиком осуществляется страхование имущественных интересов, связанных с обязанностью Застройщика в силу закона возместить имущественный ущерб, причиненный жизни, здоровью и/или имуществу третьих лиц в связи с осуществлением строительной деятельности.
2.9.б) Планируемая стоимость строительства	202 834 979,85 руб., в том числе НДС.
2.10. Перечень организаций, осуществляющих подрядные работы	ООО «СпецСтройМаш», ООО «Настоящие окна», ООО «Лифт Гарант», ООО «ПрофЛифт», ЗАО «Брянское ППЖТ», ООО «Центр Системы Безопасности», ООО «Три А», ООО «Либра», АО «Сервис плюс», ОАО «Сатурн».
2.11. Способ обеспечения обязательств	<p>1. Залог права аренды земельного участка в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».</p> <p>2. Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участникам долевого строительства по Генеральному договору № ГОЗ-75-0569/16 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, заключенному 24 ноября 2016 года, между Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (ИНН 7743014574, КПП 623401001, ОГРН 1027739329188, адрес (место нахождения): 390023, Рязанская обл., г. Рязань, ул. Есенина, д. 29) и Застройщиком в отношении следующего объекта: многоэтажного жилого дома (2 и 3 очереди строительства), расположенного по адресу: Брянская обл., город Брянск, Советский р-н, ул. Вильямса, д. № 2,4, в порядке, установленном статьей 15.2. Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...»</p> <p>Дополнительное соглашение № 1 от 20 октября 2017 г., к Генеральному договору № ГОЗ-75-0569/16 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, заключенному 24 ноября 2016 года;</p> <p>Дополнительное соглашение № 2 от 28 июня 2018 г., к Генеральному договору № ГОЗ-75-0569/16 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, заключенному 24 ноября 2016 года,</p>

	в порядке, установленном статьей 15.2. Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...»
2.12. Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства	Для обеспечения бесперебойного финансирования строительства в объеме, предусмотренном проектной документацией, застройщик привлекает собственные средства, банковские средства.

**Генеральный директор
АО «СЗ «Фабрика АТМОСФЕРЫ»**



Калошина С.В.