

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

НА СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОЭТАЖНОГО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА СО ВСТРОЕННЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ ПО УЛ. КОММУНАРОВ, 270 В Г. КРАСНОДАРЕ. 2-ОЙ ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА.

Дата составления проектной декларации – 20.10.2016 г.

Корректировка проектной декларации: - 11.11.2016г.

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ.

1.1. Застройщик.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилпромстрой».

Место нахождения: 385140, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, пос. Яблоновский, ул. Шоссейная, д.73, ИНН 2348022409

Отдел продаж: г. Краснодар, ул. Комсомольская, 15, 1-й этаж.

Режим работы – рабочие дни с 9.00 до 18.00.

Интернет сайт: www.zaostroytek.ru

1.2. Государственная регистрация Застройщика.

Свидетельство серия 23 № 003498443 от 11.02.2004 года о государственной регистрации юридического лица за основным государственным регистрационным номером 1042326846320.

1.3. Участники Застройщика (доли):

Яценко Николай Владиславович – 51 %.

Авакян Марина Владимировна – 24 %.

Гульян Мариэтта Рафаиловна - 25 %

1.4. Реализованные проекты строительства:

- Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенным торговым комплексом, литер 1, расположенный по адресу: г. Краснодар, Проспект Чекистов, д.37 (введен в эксплуатацию 26 августа 2010г.).
- 16-этажный (с техническим этажом и первым нежилым этажом) жилой дом со встроенными офисами на первом этаже и подземной парковкой на 40 машиномест, литер 2, расположенный по адресу: г. Краснодар, Проспект Чекистов, д.39 (введен в эксплуатацию 05 марта 2012г.).
- Многоэтажная подземно-надземная автостоянка, расположенная по адресу: г. Краснодар, Проспект Чекистов, д.39/1 (введена в эксплуатацию 16 марта 2012г.).
- Многоэтажный жилой комплекс по ул.им. Архитектора Ишунина, 7, в Прикубанском внутригородском округе гор. Краснодара, литер 3 (введен в эксплуатацию 31.12.2013г.)
- Многоэтажный жилой дом (с подвальным этажом, первым нежилым этажом) со встроенными офисами на первом этаже, литер 1 по ул. Архитектора Ишунина, 7/1, в Прикубанском внутригородском округе гор. Краснодара (введен в эксплуатацию 18.12.2014г.);
- Многоэтажный жилой дом (с подвальным этажом, первым нежилым этажом) со встроенными офисами на первом этаже, литер 2 по ул. Архитектора Ишунина, 7/1, в Прикубанском внутригородском округе гор. Краснодара (введен в эксплуатацию 18.12.2014г.)
- Многоэтажный жилой дом (с подвальным этажом, первым нежилым этажом) со встроенными офисами на первом этаже, литер 1 по просп. им.Константина Образцова, 25, в Прикубанском внутригородском округе гор. Краснодара (введен в эксплуатацию 17.03.2015г.)
- Многоэтажный жилой дом (с подвальным этажом, первым нежилым этажом) со встроенными офисами на первом этаже, литер 2 по просп. им.Константина Образцова, 25, в Прикубанском внутригородском округе гор. Краснодара (введен в эксплуатацию 17.03.2015г.)

1.5. Финансовое состояние на 30.09.2016 года.

- Финансовый результат: - 47315 тыс. рублей
- Кредиторская задолженность: 740411 тыс. рублей
- Дебиторская задолженность: 392532 тыс. рублей

2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями по ул. Коммунаров, 270 в г. Краснодаре. 2-й этап строительства, жилой дом-Литер 3, подземно-надземная автостоянка-Литер 2.

2.1. Цель проекта строительства:

Строительство 17-этажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и парковкой. Реализация данного проекта строительства позволит уменьшить имеющийся дефицит современного благоустроенного жилья в центральной части г. Краснодара.

2.2. Сроки реализации проекта строительства:

Начало строительства: 3-ий квартал 2016 года.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта:

- 09 марта 2019 г.

Срок передачи объекта долевого строительства –

- в течение двух месяцев с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта

2.3. Информация о разрешении на строительство:

- Разрешение на строительство № RU 23306000-4654-р-2016 от 09 сентября 2016г. выдано Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования гор. Краснодар.

2.4. Информация о результатах проведения экспертизы проектной документации:

Положительное заключение негосударственной экспертизы Объекта капитального строительства «Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями по ул. Коммунаров, 270 в г. Краснодаре. 2-й этап строительства», № 23-2-1-2-0089-16 от «08» августа 2016 года изготовленное ООО «Краснодар Экспертиза»

2.5. Информация о правах застройщика на земельный участок

Земельный участок площадью 8952 кв.м., кадастровый номер 23:43:0000000:15363, расположенный в Центральном внутригородском округе г. Краснодара по ул. Коммунаров, 270. Собственником земельного участка является Общество с ограниченной ответственностью «Жилпромстрой», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 07.04.2016 серии АА 569173

2.6. Элементы благоустройства:

Элементами благоустройства строящего жилого дома будут клумбы, малые архитектурные формы, площадки для занятия физкультурой, отдыха, игровые, детские и хозяйственные площадки с установкой детского игрового оборудования, предусмотрена организация стоянки автомашин с асфальтобетонным покрытием и пешеходных дорожек с твердым покрытием с возможностью проезда механических инвалидных колясок.

2.7. Местоположение строящегося объекта строительства:

Объект расположен по ул. Коммунаров, 270 в г. в Центральном внутригородском округе г.Краснодара.

Земельный участок, на котором осуществляется строительство жилого дома, характеризуется следующими природно-климатическими условиями:

- климатический район строительства – III Б(СНиП 23-01-99);
- среднемесячная температура воздуха в январе – от -5 до +2 градусов по Цельсию, в июле – от + 21 до + 25 градусов по Цельсию
- среднегодовая температура - +10, 8 градусов по Цельсию
- среднегодовое количество осадков - 725 мм.

- скорость ветра – 2, 5 м/с

2.8.Количество в составе строящегося дома самостоятельных частей, технические объекты недвижимости.

- Всего 168 квартир общей площадью 8 260,14 кв.м., в том числе:
- однокомнатных типа «Смарт»-14 квартир,
- однокомнатных – 98 квартир,
- двухкомнатных – 42 квартир,
- трехкомнатных – 14 квартир.
- Общая площадь помещений общего пользования – 2 139,26 кв.м.
- Количество офисных помещений – 122, общая площадь офисных помещений – 1 499, 8 кв.м., в том числе:

➤

В секции 1 :

- первый этаж – 17 нежилых помещений, общая площадь нежилых помещений первого этажа - 172,63 м2

Секция 1

Продаваемые помещения. 1 этаж

Номер помещения	Наименование	Площадь, м2
101	Вестибюль офисов	15,55
102	Кабинет руководителя	14,32
103	Холл-ожидальная	5,09
104	Тамбур	3,86
105	Холл	8,00
106	Лифтовый холл	5,62
107	Рабочий кабинет	19,56
108	Переговорная	14,23
109	Универсальный санузел	4,25
110	Кладовая	2,91
111	Тамбур	5,05
112	Рабочий кабинет	18,66
113	Рабочий кабинет	34,66
114	Тамбур	3,89
115	Универсальный санузел	4,05
116	Кладовая	5,63
117	Холл-ожидальная	7,30
Всего, м2		172,63

- второй этаж- 20 нежилых помещений; общая площадь нежилых помещений второго этажа- 259,82м2

Секция 1

Продаваемые помещения. 2 этаж

Номер помещения	Наименование	Площадь, м ²
201	Кабинет руководителя	14,72
202	Холл-ожидальная	14,90
203	Холл	9,81
204	Лифтовый холл	5,62
205	Холл	3,86
206	Холл	7,98
207	Переговорная	19,56
208	Рабочий кабинет	14,23
209	Комната приема пищи	13,20
210	Универсальный санузел	4,25
211	Кладовая	2,91
213	Рабочий кабинет	27,80
214	Рабочий кабинет	18,67
215	Рабочий кабинет	26,76
216	Рабочий кабинет	16,65
216а	Балкон	2,93
217	Комната приема пищи	19,62
218	Кладовая	4,71
219	Холл	15,14
225	Кабинет	16,50
Всего, м ²		259,82

- третий этаж- 25 нежилых помещений; общая площадь нежилых помещений третьего этажа- 328,5м2

Секция 1

Продаваемые помещения. 3 этаж

Номер помещения	Наименование	Площадь, м2
301	Кабинет руководителя	14,75
302	Холл-ожидальная	14,81
303	Холл	9,87
304	Лифтовый холл	5,62
305	Архив	16,06
306	Рабочий кабинет	20,12
307	Рабочий кабинет	18,67
308	Холл	8,44
309	Переговорная	19,56
310	Рабочий кабинет	14,23
311	Рабочий кабинет	13,20
312	Рабочий кабинет	13,20
313	Рабочий кабинет	20,29
314	Рабочий кабинет	26,76
315	Помещение для оргтехники	16,65
315а	Балкон	2,93
316	Комната приема пицци	19,32
317	Остекленный балкон	9,60
318	Балкон	5,91
319	Универсальный санузел	4,05
320	Кладовая	3,92
321	Холл	40,67
322	Тамбур	2,69
323	Санузел	3,59
324	Санузел	3,59
Всего, м2		328,5

В секции 2: - первый этаж – 16 нежилых помещений; общая площадь нежилых помещений первого этажа-152,93м²

Секция 2
Продаваемые помещения. 1 этаж

Номер помещения	Наименование	Площадь, м ²
101	Вестибюль	15,38
102	Тамбур	4,73
103	Лифтовый холл	5,10
104	Холл	10,28
105	Комната проветривания	9,76
106	Кладовая	5,32
107	Универсальный санузел	4,05
108	Рабочий кабинет	19,71
109	Рабочий кабинет	21,33
110	Холл	14,31
111	Холл	17,26
112	Кладовая	3,42
113	Универсальный санузел	4,05
114	Кладовая	1,40
115	Тамбур	8,01
115а	Холл	8,82
Всего, м ²		152,93

- второй этаж- 20 нежилых помещения; общая площадь нежилых помещений второго этажа- 267,52 м2

Секция 2

Продаваемые помещения. 2 этаж

Номер помещения	Наименование	Площадь, м2
201	Рабочий кабинет	16,98
202	Рабочий кабинет	20,78
203	Холл-ожидальная	19,86
204	Кабинет руководителя	20,29
205	Переговорная	6,33
206	Универсальный санузел	4,04
207	Холл	9,18
208	Холл	10,25
209	Лифтовой холл	4,63
210а	Балкон	2,93
211	Рабочий кабинет	20,07
212	Помещение для оргтехники	24,73
213	Комната приема пищи	26,91
214	Рабочий кабинет	13,29
215	Рабочий кабинет	20,29
216	Санузел	3,64
217	Санузел	3,57
218	Холл	19,38
219	Кладовая	3,82
223	Кабинет	16,55
Всего, м2		267,52

- третий этаж- 24 нежилых помещения; общая площадь нежилых помещений третьего этажа- 318,4м2

Секция 2

Продаваемые помещения. 3 этаж

Номер помещения	Наименование	Площадь, м2
301	Рабочий кабинет	18,12
302	Переговорная	21,39
303	Помещение для хранения светильников	16,31
304	Рабочий кабинет	21,39
305	Помещение для оргтехники	20,48
306	Комната отдыха	16,18
307	Кабинет руководителя	20,29
308	Холл-ожидальная	14,47
309	Кабинет зам. руководителя	13,88
310	Рабочий кабинет	14,23
311	Рабочий кабинет	20,29
312	Рабочий кабинет	13,29
313	Комната приема пищи	26,86
314	Универсальный санузел	4,04
315	Холл	11,78
316	Холл	17,48
317	Холл	21,25
318	Кладовая	3,82
319	Санузел	3,59
320	Санузел	3,62
321	Лифтовой холл	4,63
322	Кладовая	2,52
323	Лоджия	3,29
324	Помещение для использованных люминесцентных ламп	3,20
	Всего, м2	318,4

➤ Количество торговых помещений – 11, площадь торговых помещений – 115,82 кв.м, в том числе:

в подвале секции 1 - 5 нежилых помещений, общая площадь нежилых помещений подвала первой секции- 55,81 м²

Секция 1

Продаваемые помещения. Подвал

Номер помещения	Наименование	Площадь, м ²
010	Холл	7,83
011	Универсальный санузел	4,05
012	Кладовая	5,63
013	Комната персонала	19,73
015	Холл	18,57
Всего, м ²		55,81

в подвале секции 2 дома – 7 нежилых помещений. общая площадь нежилых помещений подвала второй секции- 60,01 м²

Секция 2

Продаваемые помещения. Подвал

Номер помещения	Наименование	Площадь, м ²
001	Демонстрационный зал	18,57
002	Стойка выдачи заказов	4,31
003	Холл	16,30
004	Лифтовый холл	5,53
005	Холл	8,15
006	Кладовая	7,15
Всего, м ²		60,01

➤ Наземно-подземная парковка на 41 машино-место.

Основными конструктивными решениями строящегося здания являются: фундаменты – монолитная железобетонная плита толщиной 900 мм., класс бетона фундамента В25; стены подвала монолитные железобетонные толщиной 220 мм., из бетона класса В 25; монолитные

стены толщиной 200 мм., из бетона класса В25; перекрытия и покрытие монолитные железобетонные безригельные толщиной 180 мм. из бетона класса В 25; конструктивная схема – монолитный железобетон; наружные стены с внутренним слоем из газобетонных блоков автоклавного твердения толщиной 300 мм. Плотностью 500 кг/м³ и облицовочным слоем из кирпича глиняного толщиной 120 мм. М100; перегородки в сан.узлах – кирпичные 65 мм М100, межквартирные – бетонные блоки 200мм., железобетон; стены между лестничной клеткой и квартирой – железобетон 200мм с облицовкой минераловатными плитами 50мм и штукатуркой цементно-песчаным раствором 25мм; кровля – плоская рулонная с утеплением по железобетонной плите покрытия. Фасад комбинированный- облицовочный кирпич, штукатурка и окраска.

Основными конструктивными решениями строящейся парковки являются: фундаменты приняты в виде монолитной железобетонной плиты толщиной 400 мм. с подколонниками высотой 200 мм. размерами 1000х1000 мм. Класс бетона фундамента В 25. Конструктивная схема парковки – ригельный монолитный железобетонный каркас с ядрами жесткости. Стены подвала монолитные железобетонные толщиной 200 мм., из бетона класса В 25.

2.9. Виды работ, выполняемых Застройщиком в квартире:

- Штукатурка наружных и внутренних межквартирных стен, с устройством стяжки полов;
- Окна и балконные блоки – металлопластиковые;
- Система отопления – централизованная, трубы из поперечно-сшитого полиэтилена с разводкой в полах, радиаторы стальные.
- Входная дверь – металлическая.
- Точка подключения городского телефонного номера, телевизионной антенны на этаже;
- Стояки горячего и холодного водоснабжения с запорной арматурой;
- Стояки системы канализации.
- монтаж системы вентиляции (без вент.решеток);
- Подводка электроэнергии в квартиру без разводки, комплектация счетчиком электроэнергии в местах общего пользования.

2.10. О функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества.

Нежилые помещения для размещения офисов, торговые помещения.

Наземно-подземная парковка на 41 машино-место.

2.11. Состав общего имущества в многоквартирном доме,

В состав общего имущества жилого дома входят:

- Нежилые помещения, расположенные в подвале **секции 1:**
лестничная клетка, техническое помещение, коридор, водонасосная станция, лифтовой холл, тамбур-шлюз, электрощитовая, венткамера, ИТП;

Секция 1

Места общего пользования. Подвал

Номер помещения	Наименование	Площадь, м ²
008	Лестничная клетка	12,36
009	Техническое помещение ОВ	7,05
001	Коридор	47,59
002	ВНС	46,91
003	Лифтовый холл	5,07
004	Тамбур-шлюз	3,60
005	Электрощитовая	19,65
006	Венткамера	13,75
007	ИТП	56,54
014	Коридор (переход в секцию 2)	17,04
016	Лестничная клетка	12,36
017	Автостоянка на 20 машиномест	
Всего, м ²		241,92

- Нежилые помещения, расположенные в подвале секции 2: Секция 2

Места общего пользования. Подвал

Номер помещения	Наименование	Площадь, м ²
010	Лифтовый холл	4,76
011	Тамбур-шлюз	3,60
012	Техническое помещение	20,97
013	Коридор	9,32
014	Коридор	20,36
015	Коридор	25,31
016	Приточная венткамера	16,78
017	Тепловой узел	5,95
018	Техническое помещение (СС)	1,97
019	Лестничная клетка	12,36
008	Электрощитовая	19,17
009	Техническое помещение	7,84
007	Лестничная клетка	12,36
Всего, м ²		160,75

лестничная клетка, технические помещения, коридор, водонасосная станция, лифтовой холл, тамбур-шлюз, электрощитовая, венткамера, ИТП;

- Нежилые помещения, расположенные на 1-м этаже секции 1:

Пандус въезда, санузел, лестничные клетки, техническое помещение, тамбур, приточная венткамера, выход из подвального этажа;

Секция 1

Места общего пользования. 1 этаж

Номер помещения	Наименование	Площадь, м ²
118	Пандус въезда	53,19
119	Автостоянка на 20 машиномест	
120	Помещение охраны	7,70
121	Санузел	3,46
122	Техническое помещение	15,71
123	Приточная венткамера	12,76
124	Выход из подвального этажа	12,36
125	Выход из подвального этажа	12,36
126	Тамбур	2,71
127	Лестничная клетка офисов	9,19
128	Тамбур	2,89
129	Лестничная клетка офисов	3,49
130	Лестничная клетка жилого дома	13,9
Всего, м ²		149,72

- Нежилые помещения, расположенные на 1-м этаже секции 2:

Пандус въезда, санузел, лестничные клетки, тамбур, выход из подвального этажа;

Секция 2

Места общего пользования. 1 этаж

Номер помещения	Наименование	Площадь, м ²
117	Тамбур	2,71
119	Лестничная клетка жилого дома	13,8
120	Выход из подвального этажа	9,2
121	Тамбур	2,71
118	Лестничная клетка офисов	10,31
122	Лестничная клетка офисов	10,31
116	Выход из подвального этажа	9,2
125	Выход из подвального этажа	
	Автостоянка	
123	Автостоянка на 20 машиномест	
124	Пандус (въезд в автостоянку на отм. -3,990)	
Всего, м ²		58,24

- Нежилые помещения, расположенные на 2-м этаже секции 1:
Вестибюль, санузел, лифтовой холл, лестничная клетка, тамбур, балкон; колясочная, кладовая;

Секция 1

Места общего пользования. 2 этаж

Номер помещения	Наименование	Площадь, м ²
222	Вестибюль	18,78
223	Тамбур	5,39
224	Лифтовой холл	8,89
226	Санузел	2,98
227	Колясочная	8,69
228	Кладовая уборочного инвентаря	3,25
229	Тамбур	8,93
230	Лестничная клетка жилого дома	13,92
231	Балкон	8,93
221	Лестничная клетка офисов	21,5
220	Коридор (переход в секцию 2)	16,47
212	Лестничная клетка офисов	21,5
Всего, м ²		139,33

- Нежилые помещения, расположенные на 2-м этаже секции 2:
Вестибюль, санузел, лифтовой холл, лестничная клетка, тамбур, балкон, техническое помещение, кладовая;

Секция 2

Места общего пользования. 2 этаж

Номер помещения	Наименование	Площадь, м ²
221	Тамбур	5,39
222	Вестибюль жилого дома	19,65
224	Санузел	2,98
225	Лифтовой холл	8,89
226	Кладовая уборочного инвентаря	3,40
227	Балкон	7,39
228	Лестничная клетка жилого дома	13,8
229	Техническое помещение (СС)	1,40
230	Тамбур	3,27
210	Лестничная клетка офисов	21,5
220	Лестничная клетка офисов	21,5
Всего, м ²		109,17

- Нежилые помещения, расположенные на 3-м этаже секции 1:

лестничная клетка жилого дома;

Секция 1

Места общего пользования. 3 этаж

Номер помещения	Наименование	Площадь, м ²
327	Лестничная клетка жилого дома	13,9
325	Лестничная клетка офисов	21,5
326	Лестничная клетка офисов	21,5
Всего, м ²		56,9

- Нежилые помещения, расположенные на 3-м этаже секции 2:
лестничная клетка жилого дома;

Секция 2

Места общего пользования. 3 этаж

Номер помещения	Наименование	Площадь, м ²
	Помещения общего пользования (жилой дом)	
327	Лестничная клетка жилого дома	13,9
325	Лестничная клетка офисов	21,5
326	Лестничная клетка офисов	21,5
Всего, м ²		56,9

- Нежилые помещения, расположенные на 4-17 этажах:

в том числе, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыша, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения в доме.

2.12. В приемке объекта будут принимать участие следующие организации: Департамент архитектуры и градостроительства муниципального образования город Краснодар, руководство Застройщика – ООО «Жилпромстрой».

2.13. В целях реализации проекта выделяются следующие основные риски:

➤ Воздействия природных катастроф;

- Общеэкономические риски;
- Рост цен на сырье, материалы, перевозки, подрядные работы;
- Неплатежеспособность дольщиков
- Строительно-монтажные риски.
- увеличение обременений городских инженерных служб, связанных с изношенностью существующих сетей;

Вышеуказанный перечень рисков не рекомендуется рассматривать как исчерпывающий.
Добровольное страхование рисков Застройщиком не осуществляется.

2.14. Планируемая стоимость строительства составляет 410 000 000,00 рублей

2.15. Генеральным подрядчиком строительства является Закрытое акционерное общество «Юг-ПромСтрой» (ЗАО «ЮПС»), Свидетельство о допуске к определенному виду работ или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 2566.02-2012-2308129145-С-047, выдано 18 июля 2012 года СРО НП «Строительное Региональное Объединение».

2.16. Способы обеспечения обязательств Застройщика по договорам об участии в долевом строительстве: В соответствии со ст.ст. 13 и 15.2 ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» обеспечение обязательств по договору осуществляется залогом земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве собственности и дома, строящегося на этом земельном участке, а также страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору.

Договоры страхования заключены со следующими страховыми организациями:

- ООО Страхование общество «ВЕРНА», ИНН 7723011286, КПП 231001001, место нахождения постоянно действующего исполнительного органа: г. Краснодар, ул. Новокузнецкая, д. 40 по Генеральному договору № 280001/16/04454/9319009/285-16 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 11.11.2016 г.

2.17. Иных договоров и сделок, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, нет.

Директор
ООО «Жилпромстрой»



Н.А.Шкуропатова

1
Theodore Sturges
Lewist
Refers to Mr. Munford's
H. J. McPherson's

