

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

на строящийся объект капитального строительства

«Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной парковкой по ул. Энергетиков, 4 в Карасунском внутригородском округе г. Краснодар»

г. Краснодар

10 августа 2016 года

№ П/П	ОПИСАНИЕ НЕОБХОДИМОЙ ИНФОРМАЦИИ	ИНФОРМАЦИЯ
<b>ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ</b>		
1.	о фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения Застройщика, о режиме его работы	<p><u>Полное наименование:</u> Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-строительная компания Южный».</p> <p><u>Сокращенное наименование:</u> ООО «ЖСК Южный».</p> <p><u>Место нахождения:</u> 350001, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Маяковского, д. 121, оф. 4</p> <p><u>Режим работы:</u> понедельник-пятница - с 09-00 до 18-00; перерыв - с 13-00 до 14-00; выходные – суббота, воскресенье</p>
2.	о государственной регистрации Застройщика	<p>Зарегистрировано 19.06.2014 года Инспекцией ФНС № 3 по г. Краснодару:</p> <p><b>ОГРН</b> 1142309005090, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 23 № 009552110 от 19.06.2014;</p> <p><b>ИНН</b> 2309141314, Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации: серия 23 № 009552016, выдано 14.06.2014 г. Инспекцией ФНС России № 3 по г. Краснодару.</p>
3.	об учредителях (участниках) Застройщика	<p><b>Айвазян Левон Эдуардович</b> 100% голосов в органе управления ООО «ЖСК Южный»</p>
4.	о проектах строительства многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию Проектной декларации	<p>Застройщик не принимал участие в проектах строительства объектов недвижимости.</p>
5.	о виде лицензируемой деятельности	<p>Застройщик самостоятельно не осуществляет видов деятельности, подлежащих лицензированию</p>
6.	о финансовом результате текущего года, размере кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	<p>Финансовый результат текущего года: убыток 4086660 руб. 00 коп.</p> <p>Размер кредиторской задолженности: 743145 руб. 00 коп.</p> <p>Размер дебиторской задолженности: 562904 руб. 00 коп.</p>

№ П/П	ОПИСАНИЕ НЕОБХОДИМОЙ ИНФОРМАЦИИ	ИНФОРМАЦИЯ
<b>ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА</b>		
1.	о цели проекта строительства	Строительство объекта капитального строительства «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной парковкой по ул. Энергетиков, 4 в Карасунском внутригородском округе г. Краснодара» предполагает возведение 11-этажного здания по ул. Энергетиков 4, предназначенного для постоянного проживания собственников и арендаторов квартир, на первом этаже располагаются общественные помещения, в подземной части здания располагается автомобильная парковка.
2.	об этапах и о сроках реализации проекта строительства	Строительство осуществляется в один этап. Начало строительства: 3 квартал 2016 года. Окончание строительства: 3 квартал 2018 года.
3.	о результатах экспертизы проектной документации	Положительное заключение экспертизы № 77-2-1-3-0014-16, утверждено руководителем отдела экспертиз ООО «Строительная Экспертиза» 04.03.2016 г. регистрационный номер свидетельства об аккредитации № РОСС RU.0001.610019, № РОСС RU.0001.610042
4.	о разрешении на строительство	Разрешение на строительство № RU23306000-4585-р-2016 от 19.07.2016 г. выдано Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, срок действия разрешения – до 19.09.2018 г.
5.	о правах Застройщика на земельный участок, о собственнике земельного участка, о кадастровом номере и площади земельного участка	Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0407013:42, площадью 882 кв.м., который расположен по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Энергетиков, 4; категория земель — земли населенных пунктов; назначение – для строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов, со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового назначения принадлежит ООО «ЖСК Южный» на праве аренды согласно договору аренды земельного участка от 04 марта 2015 года (зарегистрирован Управлением Росреестра по Краснодарскому краю 13.03.2015 г. запись регистрации № 805/2015-203), заключенному между собственником земельного участка - гражданкой РФ Оганджаниян М.Г. (арендодатель, свидетельство о праве собственности на земельный участок № 23-АН689651, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 03.03.2015 г.) и ООО «ЖСК Южный» (арендатор).
6.	об элементах благоустройства	Комплекс работ по благоустройству, включает организацию рельефа, устройство проездов, тротуаров, дорожек, стоянок, организацию элементов благоустройства в виде площадок, озеленение территории. Транспортное обслуживание размещаемых на участке объектов предусмотрено с ул. Энергетиков. Вдоль проезда предусмотрены тротуары.

№ П/П	ОПИСАНИЕ НЕОБХОДИМОЙ ИНФОРМАЦИИ	ИНФОРМАЦИЯ
		<p>Ширина проезжей части внутренних проездов принята 4,5 м. ширина примыкающих к проездам тротуаров – 1,5 м.</p> <p>Для отделения тротуара от проезжей части и газонов предусмотрена установка бетонных бортовых камней.</p> <p>Для обеспечения передвижения маломобильных групп населения предусмотрены спуски с тротуаров на проезжую часть с устройством утопленного бордюрного камня.</p> <p>Имеются все необходимые по нормам площадки: для игр детей, для отдыха взрослого населения, для занятия физкультурой, хозяйственные площадки.</p> <p>Для сбора ТБО предлагается использование существующей контейнерной площадки, с размещением дополнительных контейнеров.</p> <p>Для парковки автомобилей жителей предусматривается размещение подземной парковки на 15 машиномест, из них одно место для автомобилей МГН, остальные машиноместа расположены в шаговой доступности на территории ПК «Дельта».</p> <p>Конструкция дорожной одежды проездов и стоянок принята асфальтобетонным покрытием.</p> <p>Покрытие тротуаров, площадок благоустройства, отмостки запроектировано бетонными тротуарными плитами.</p> <p>Проектируемые площадки благоустройства оборудуются необходимым набором малых архитектурных форм и оборудования по каталогу продукции компании «Вега Групп».</p> <p>Свободная от застройки и покрытий территория озеленяется посадкой лиственных пород деревьев – береза, липа, яблоня, групповыми посадками кустарников, устройством газонов и цветников.</p>
7.	<p>о местоположении строящегося многоквартирного жилого дома и о его описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство</p>	<p>Земельный участок, отведенный под строительство жилого дома расположен по адресу: г. Краснодар, ул. Энергетиков, 4. С западной стороны участок ограничен ул. Энергетиков, с восточной – территория многоэтажного многоквартирного жилого дома, с северной – застройка индивидуальными жилыми домами, с южной - нежилое здание, используемое в качестве гостиницы.</p> <p>На отведенном участке площадью 882 кв.м. предусмотрено строительство в один этап.</p> <p>Проектируемое здание 11-ти этажное 1 секционное здание.</p> <p>На отм. -3,700 запроектированы технические помещения (насосная, индивидуальный тепловой пункт, электрощитовая), технические коридоры для прокладки инженерных коммуникаций и парковка на 15 автомобилей.</p> <p>Под жилую часть здания отведены 9 этажей. Входы в лифтовый холл и лестничную клетку запроектированы общими. Также для жилого дома на первом этаже запроектированы тамбур, вестибюль.</p> <p>На первом этаже помимо входного узла жилого дома</p>

№ П/П	ОПИСАНИЕ НЕОБХОДИМОЙ ИНФОРМАЦИИ	ИНФОРМАЦИЯ
		<p>располагаются встроенные помещения общественного назначения, имеющие отдельный обособленный вход: фитнесклуб для жителей данного дома и офисное помещение.</p> <p>Площадь застройки – 330.36 м<sup>2</sup>;</p> <p>Строительный объем здания 13272.34 м<sup>3</sup>;</p> <p>- в том числе ниже отм. 0,000 - 2605.24 м<sup>3</sup>;</p> <p>Общая площадь здания 3932.48 м<sup>2</sup>;</p> <p>Площадь жилой части здания 2791.32 м<sup>2</sup>;</p> <p>Жилая площадь квартир 971.19 м<sup>2</sup>;</p> <p>Общая площадь жилых помещений (за иск. балконов, лоджий, веранд, террас) 2001.22 м<sup>2</sup>;</p> <p>Общая площадь квартир 2044.03 м<sup>2</sup>;</p> <p>Высота этажей здания:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- подземная часть - 2,40м до низа выступающих конструкций;</li> <li>- общественные помещения – 3,3м;</li> <li>- жилые этажи (2-10) – 3,00м;</li> <li>-технический этаж – 3,80м;</li> <li>- чердак - 2,50м.</li> </ul> <p>Конструктивная схема основного объема жилого здания представляет конструкцию из железобетонного каркаса.</p> <p>Наружные ограждающие конструкции трех типов:</p> <p>Тип 1.</p> <p>Внутренний слой — газобетонные блоки автоклавного твердения размером 625х200х250 мм. Утеплитель - плиты пенополистирольные толщиной 100мм. Внешний слой — кирпич КР-л-пу/250х120х88. Воздушный зазор между слоями — 15 мм.</p> <p>Тип 2.</p> <p>Внутренний слой — железобетонные конструкции (200 мм). Утеплитель - плиты пенополистирольные толщиной 80мм. Внешний слой — кирпич КР-л-пу/250х120х88. Воздушный зазор между слоями — 15 мм.</p> <p>Тип 3.</p> <p>Внутренний слой — железобетонные конструкции (200 мм). Утеплитель - плиты пенополистирольные толщиной 80мм. Внешний слой — керамогранитные плиты толщиной 8мм по цементно-песчаному слою толщиной 20мм армированному сеткой.</p> <p>Перекрытия - монолитный железобетон толщиной 200мм.</p> <p>Внутренние стены и перегородки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- монолитные железобетонные, толщиной 200мм;</li> <li>- Перегородки первого этажа и выше из газобетонных блоков на цементно-песчанном растворе М100, толщиной 200 и 100 мм;</li> <li>- перегородки подземной части здания из плакобетонных блоков толщиной 100мм.</li> </ul> <p>Кровля жилого дома – частично рулонная плоская с наружным водостоком и частично скатная совмещенная с наружным водостоком на плоскую кровлю. В качестве</p>

№ П/П	ОПИСАНИЕ НЕОБХОДИМОЙ ИНФОРМАЦИИ	ИНФОРМАЦИЯ
		<p>теплоизоляционного кровельного материала применен негорючий ТехноРуф В60 толщиной 40мм плотностью 180кг/м<sup>3</sup>, ТехноРуф В30 толщиной 60мм плотностью 100кг/м<sup>3</sup> (ТУ5762-043-17925162-2006).</p> <p>Наружная отделка фасадов состоит из кладки облицовочным кирпичом. Все металлические элементы фасадов окрашены эмалью для наружных работ за 2 раза по подготовленной поверхности.</p>
8.	<p>о количестве в составе строящихся многоквартирных жилых домов самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов, а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией</p>	<p>Количество квартир:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- однокомнатных - 19</li> <li>- двухкомнатных - 9</li> <li>- трехкомнатных - 8</li> </ul> <p>Всего квартир - 36</p> <p>Нежилые помещения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Фитнесклуб;</li> <li>- Офисное помещение на 1 этаже;</li> </ul> <p>Места в подземной парковке - 15.</p> <p>Внутренняя отделка квартир предусматривает штукатурку стен по кирпичу, блоку из ячеистого бетона; на полах предусмотрена стяжка, за исключением санузла, балконов и лоджий. Отделка потолков не производится. Предусмотрена установка входной двери в квартиру без установки межкомнатных дверей.</p>
9.	<p>о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирных домах, не входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах</p>	<p>К нежилым помещениям, не являющимися общим имуществом многоквартирного жилого дома, относятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- встроенные помещения общественного назначения, имеющие отдельный обособленный вход: фитнесклуб для жителей данного дома, офисное помещение, подземная парковка на 15 машиномест</li> </ul>
10.	<p>о составе общего имущества в строящихся многоквартирных жилых домах, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства</p>	<p>Технические помещения (насосная, индивидуальный тепловой пункт, электрощитовая), технические коридоры для прокладки инженерных коммуникаций на цокольном этаже, теплый технический этаж с чердаком, имеющий 1 вход (выход) на лестничную клетку с лифтом. На типовом этаже располагаются лестнично-лифтовой узел, вертикально связывающий все этажи и квартиры различной площади, входная группа, включающая в себя: один лифт, коридор, лестничную клетку Л1.</p> <p>Также для жилого дома на первом этаже запроектированы тамбур, вестибюль.</p>
11.	<p>о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся многоквартирных жилых домов, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности</p>	<p>Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома – 19.09.2018 г.</p> <p>Орган, уполномоченный на выдачу разрешения на ввод жилых домов в эксплуатацию – Департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар</p> <p>Процедуры оценки соответствия при приемке объекта</p>

№ П/П	ОПИСАНИЕ НЕОБХОДИМОЙ ИНФОРМАЦИИ	ИНФОРМАЦИЯ
	на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию	выполняются застройщиком и службой технадзора с участием исполнителей работ (подрядчиков), и представителей органов государственного контроля (надзора) и местного самоуправления, организаций, которым предстоит эксплуатировать объект после ввода его в эксплуатацию, территориальных организаций, эксплуатирующих внешние инженерные сети.
12.	о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков	В целях реализации проекта выделяются следующие основные риски: воздействия природных катастроф, общеэкономические риски, рост цен на сырье, материалы, перевозки, подрядные работы, увеличение обременений городских инженерных служб, связанных с изношенностью существующих сетей, неплатежеспособность дольщиков, террористические акты. Добровольное страхование рисков при строительстве объекта не осуществляется.
13.	о планируемой стоимости строительства многоквартирного жилого дома	150 000 000 (сто пятьдесят миллионов) рублей.
14.	о перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков)	Индивидуальный предприниматель Щербинин Ю.Д., ИНН 231105629956 - разработка проектной документации; ООО «Строительная Экспертиза» - услуга в прохождении негосударственной экспертизы проектной документации; ООО «Южный город» – генеральный подрядчик.
15.	о способе обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору	Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору осуществляется также путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого (нежилого) помещения по Договору участия в долевом строительстве.
16.	об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства строящихся многоквартирных жилых домов	Договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства и вследствие которых у сторон возникает право требования к Застройщику в отношении строящихся объектов недвижимости, Застройщиком не заключались.

Директор  
ООО «Жилищно-строительная компания Южный»

МП



М.В. Лазарев