

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

по строительству объекта «Жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и стоянками автомобилей по адресу: ул.Запольная, 60 в городе Курске. Жилой дом № 2 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (2-й этап строительства)»

(новая редакция с изменениями от 24.03.2017г.)

город Курск

«24» марта 2017 года

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1.1 Фирменное наименование, место нахождения, режим работы:

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «КомплексСтрой»

Сокращенное наименование: ООО «КомплексСтрой»

Место нахождения общества: г.Курск.

Адрес общества: 305000, Российская Федерация, Курская область, г.Курск, ул. Володарского, д.70, офис 1/5.

Режим работы:

начало рабочего времени - 9 час. 00 мин.

окончание рабочего времени - 18 час. 00 мин.

перерыв с 13 час. 00 мин до 14 час. 00 мин.

Выходные дни: суббота, воскресенье.

1.2. Данные о государственной регистрации:

Место государственной регистрации – г. Курск.

Дата государственной регистрации – 23.05.2012 г.

Наименование регистрирующего органа – Инспекция Федеральной налоговой службы по городу Курску. Свидетельство о государственной регистрации – серия 46 № 001707014;

Дата выдачи свидетельства о государственной регистрации – 23.05.2012 г.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) – 1124632008665;

Дата присвоения ОГРН – 23.05.2012 г.

1.3. Данные об учредителях (участниках) Застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в его органе управления:

Участниками ООО «КомплексСтрой», обладающими 5-ю и более процентами голосов на общем собрании участников общества, являются:

- физическое лицо – Серебренников Константин Борисович – 38,45%;

- юридическое лицо – Общество с ограниченной ответственностью Строительно-монтажное управление «Строй Инвест» – 41,65%;

- юридическое лицо – Открытое акционерное общество «ИФКУР» – 19,9%.

Итого: 3 участника, владеющие 100 % голосов на общем собрании участников общества.

1.4. Данные о проектах строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:

- строительство спортивно-оздоровительного комплекса с торгово-офисными помещениями общей площадью 2432,22 кв. м по адресу: г.Курск, ул.Запольная, д.60. Срок завершения строительства: по проектной документации – II квартал 2013 года, фактический – 28.06.2013 г.;

- строительство 18-тиэтажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения общей площадью 10 648,4 кв. м по адресу: г.Курск, переулок 2-й Запольный, д.30. Срок завершения строительства: по проектной документации – IV квартал 2016 года, фактический – 23.12.2016 г.

1.5. Данные о виде лицензируемой деятельности:

Лицами, осуществляющими строительство жилого комплекса «Жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и стоянками автомобилей по адресу: ул.Запольная, 60 в городе Курске», является привлеченное Застройщиком на основании договора ООО «Элит Инвест», имеющее выданное Саморегулируемой организацией Некоммерческое партнерство «Курская организация строителей» свидетельство № 0178.03-2010-4632100991-С-124 от 18.02.2016г. о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

1.6. Финансовый результат текущего года, размеры кредиторской и дебиторской задолженности на 31.12.2016г.:

Прибыль (убыток) – 12 538 тыс. рублей (0) тыс. руб.

Размер кредиторской задолженности составляет 36 544 тыс. руб., дебиторской задолженности - 154 279 тыс. руб.

2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Цель проекта строительства, этапы и сроки его реализации, результаты экспертизы проектной документации.

Цель проекта строительства: Развитие жилищного строительства в городе Курске, устранение дефицита нового современного благоустроенного жилья и стоянок автотранспорта в районе улиц Запольной и 50 лет Октября города Курска, развитие инфраструктуры данного микрорайона. Повышение качества городской среды и благоустройства. Расширение сферы занятости и увеличение количества рабочих мест как строительных, так и других специальностей. Решение социальных задач.

Этапы и сроки реализации проекта строительства:

Строительство жилого дома № 2 со встроенными помещениями общественного назначения (далее по тексту – «жилой дом № 2») является одним из пяти этапов

строительства жилого комплекса «Жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и стоянками автомобилей по адресу: ул.Запольная, 60 в городе Курске» (далее по тексту – «объект», «жилой комплекс»).

Срок реализации проекта строительства жилого дома № 2: начало - III квартал 2014 года, окончание - II квартал 2017 года.

Результаты государственной экспертизы проектной документации:

Положительное сводное заключение № 46-1-4-0450-14 от 21.08.2014г. с дополнениями № 46-1-2-0408-15 от 20.08.2015г. и № 46-1-1-2-0821-16 от 16.12.2016г. АУКО «Государственная экспертиза проектов Курской области».

2.2. Разрешение на строительство:

№ 46-Ru46302000-3410-2016 от 23.12.2016г. выдано ООО «КомплексСтрой» Комитетом архитектуры и градостроительства города Курска (взамен разрешения на строительство № гп 46302000-2619 от 10.09.2014г. в связи с корректировкой проекта).

2.3. Данные о правах Застройщика на земельный участок:

Адрес земельного участка: г. Курск, ул. Запольная, д.60.

Кадастровый номер земельного участка: 46:29:102100:112.

Площадь земельного участка: 9600 кв.м.

Вид права: собственность (свидетельство о государственной регистрации права 46 АТ 022933 выдано 18.09.2014 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области взамен свидетельства № 089166 серия 46-АП от 10.02.2014 г.; запись регистрации № 46-46-01/013/2014-450, дата регистрации 10.02.2014 г.).

Реквизиты правоустанавливающих документов:

Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, расположенного в границах г.Курска на котором расположены объекты недвижимого имущества № 644-14 с от 20.01.2014 г.;

Акт приема-передачи от 24.01.2014 г.

Описание элементов благоустройства земельного участка:

Территория максимально благоустраивается. Газоны засеиваются многолетними травами и засаживаются высокоствольными деревьями и кустарникам. По периметру всех зданий устраивается отмостка из бетонной тротуарной плитки, в некоторых местах совмещенная с тротуарами. Проезды, площадки, тротуары, дорожки решены в асфальтобетонном покрытии и обрамляются бортовым камнем, тротуары на главном фасаде выполнены из бетонной тротуарной плитки с пандусами для возможности беспрепятственного передвижения инвалидов-колясочников и родителей с колясками. Предусмотрены детские игровые площадки, спортивная площадка, хозяйственная площадка со стойками для сушки белья и стойками для ковров, малые формы (скамейки для отдыха жильцов, урны), площадка для установки контейнеров для сбора бытового мусора. Детская, спортивная площадки имеют улучшенное покрытие из специальной смеси, а

площадка для отдыха взрослого населения, совмещенная с площадкой для игр детей дошкольного возраста имеет также плиточное покрытие.

2.4. Данные о местоположении объекта и его описание:

Возводимый жилой комплекс «Жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и стоянками автомобилей по адресу: ул.Запольная, 60 в городе Курске» находится в северо-западной части города Курска и является частью Центрального округа города. Главным фасадом жилой комплекс обращен к пересечению улиц: Запольная, Студенческая и 50 лет Октября.

На едином земельном участке площадью 9600 кв.м в составе жилого комплекса запроектированы следующие объекты недвижимости:

- жилой дом № 1 со встроенными помещениями общественного назначения (4-й этап строительства);
- жилой дом № 2 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (2-й этап строительства);
- общественное здание – блок помещений общественного назначения с надстроенными жилыми этажами (3-й этап строительства);
- подземная автостоянка с трансформаторной подстанцией (1-й этап строительства);
- автостоянка со встроенными помещениями общественного назначения (5-й этап строительства).

Границами участка застройки под жилым домом № 2 являются:

- с севера – улица Запольная;
- с юга – территория проектируемой подземной автостоянки с трансформаторной подстанцией (1-й этап строительства);
- с востока – территория строящегося жилого дома № 1 со встроенными помещениями общественного назначения (4-й этап строительства) и территория надземной закрытой автостоянки со встроенными помещениями общественного назначения (5-й этап строительства);
- с запада – территория проектируемого блока помещений общественного назначения с надстроенными жилыми этажами (3-й этап строительства).

Проектом благоустройства на проектируемом участке предусмотрены: открытая автостоянка на 7 машиномест, хозяйственная площадка; в 20-ти метрах от жилого дома № 2 – подземная автостоянка на 99 машиномест (1-й этап строительства); со стороны ул.Запольная – 7-этажная автостоянка на 90 машиномест (5-й этап строительства).

На участке дополнительного благоустройства по внешнему периметру застройки расположены гостевые автостоянки.

18-тиэтажный жилой дом № 2 запроектирован двухсекционным. Всего в доме запроектировано 136 квартир.

В трех нижних этажа (цокольном, первом и втором) располагаются офисные помещения. В каждый офис предусмотрены самостоятельные наружные входы, изолированные от жилой части дома.

Высота жилых этажей принята 3,00 м, цокольного, первого и второго этажей – 3,30 м.

В каждой секции жилого дома №2 предусмотрена незадымляемая лестничная клетка типа Н1 и два лифта – грузопассажирский и пассажирский.

При наружных входах в жилую часть дома и во встроенные помещения первого этажа для маломобильных групп населения предусмотрены пандусы.

Из квартир 17-го этажа предусмотрены отдельные выходы на террасы, расположенные на кровле и являющиеся частями соответствующих квартир данного типа.

В жилом доме № 2 запроектировано следующее инженерное обеспечение:

- электроснабжение – от предусмотренной проектом трансформаторной подстанции, расположенной на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки (1-й этап строительства);

- теплоснабжение – от тепломагистрали диаметром 800 мм;

- водоснабжение – двумя вводами от уличной сети водопровода диаметром 200 мм;

- водоотведение – в уличную канализационную сеть диаметром 200 мм.

2.5. Данные о количестве в составе жилого дома № 2 самостоятельных частей и их технических характеристиках в соответствии с проектной документацией:

2.5.1. Всего квартир – 136 шт. из них:

однокомнатных -	4 шт. площадью 43,1 кв.м
	6 шт. площадью 43,3 кв.м
	10 шт. площадью 43,4 кв.м
	2 шт. площадью 43,5 кв.м
	8 шт. площадью 43,6 кв.м
	5 шт. площадью 43,7 кв.м
	2 шт. площадью 43,8 кв.м
	4 шт. площадью 43,9 кв.м
	1 шт. площадью 44,1 кв.м
	1 шт. площадью 74,6 кв.м
	1 шт. площадью 82,5 кв.м
	1 шт. площадью 89,5 кв.м;
двухкомнатных -	2 шт. площадью 63,1 кв.м
	2 шт. площадью 63,2 кв.м
	1 шт. площадью 63,3 кв.м
	1 шт. площадью 63,4 кв.м
	4 шт. площадью 63,5 кв.м
	4 шт. площадью 63,6 кв.м
	2 шт. площадью 63,7 кв.м
	1 шт. площадью 63,8 кв.м
	3 шт. площадью 63,9 кв.м
	2 шт. площадью 64,0 кв.м

2 шт. площадью 64,1 кв.м
1 шт. площадью 64,2 кв.м
2 шт. площадью 64,3 кв.м
1 шт. площадью 64,5 кв.м
4 шт. площадью 71,0 кв.м
4 шт. площадью 71,2 кв.м
4 шт. площадью 71,4 кв.м
1 шт. площадью 71,6 кв.м
1 шт. площадью 71,7 кв.м
4 шт. площадью 75,9 кв.м
2 шт. площадью 76,0 кв.м
4 шт. площадью 76,2 кв.м.
4 шт. площадью 76,4 кв.м
1 шт. площадью 76,6 кв.м
1 шт. площадью 76,7 кв.м
1 шт. площадью 101,1 кв.м
1 шт. площадью 101,3 кв.м
1 шт. площадью 105,8 кв.м;

трехкомнатных - 4 шт. площадью 92,0 кв.м
3 шт. площадью 92,2 кв.м
2 шт. площадью 92,4 кв.м
1 шт. площадью 92,7 кв.м
4 шт. площадью 96,6 кв.м
2 шт. площадью 98,8 кв.м
2 шт. площадью 98,9 кв.м
4 шт. площадью 99,0 кв.м
3 шт. площадью 99,2 кв.м
1 шт. площадью 99,3 кв.м
1 шт. площадью 99,4 кв.м
1 шт. площадью 99,6 кв.м
1 шт. площадью 157,9 кв.м
1 шт. площадью 172,9 кв.м

- общая площадь квартир: с учетом площади неотапливаемых помещений – 9410,3 кв. м, с понижающим коэффициентом 0,5 для неотапливаемых помещений – 8884,4 кв.м.

2.5.2. Общее количество нежилых помещений общественного назначения – 95, в том числе:

офис – 1 шт. площадью 88,8 кв.м;
1 шт. площадью 93,9 кв.м;
1 шт. площадью 80,4 кв.м;
1 шт. площадью 123,2 кв.м;
1 шт. площадью 157,5 кв.м;
1 шт. площадью 140,7 кв.м;

1 шт. площадью 145,0 кв.м;

1 шт. площадью 231,4 кв.м;

комната уборочного инвентаря – 6 шт. площадью 1,4 кв.м;

1 шт. площадью 2,1 кв.м;

2 шт. площадью 1,3 кв.м;

1 шт. площадью 1,5 кв.м;

2 шт. площадью 1,7 кв.м;

1 шт. площадью 2,0 кв.м;

шлюз – 10 шт. площадью 1,4 кв.м;

2 шт. площадью 1,3 кв.м;

1 шт. площадью 2,0 кв.м;

1 шт. площадью 1,5 кв.м;

тамбур шлюз – 1 шт. площадью 4,9 кв.м;

санузел – 11 шт. площадью 1,4 кв.м;

1 шт. площадью 1,3 кв.м;

4 шт. площадью 1,1 кв.м;

коридор – 1 шт. площадью 23,7 кв.м;

1 шт. площадью 39,9 кв.м;

1 шт. площадью 14,5 кв.м;

1 шт. площадью 14,9 кв.м;

1 шт. площадью 16,0 кв.м;

1 шт. площадью 6,2 кв.м;

1 шт. площадью 33,3 кв.м;

1 шт. площадью 57,0 кв.м;

2 шт. площадью 2,5 кв.м;

лестничная клетка – 2 шт. площадью 18,4 кв.м;

тамбур – 2 шт. площадью 7,2 кв.м;

кабинет – 1 шт. площадью 20,8 кв.м;

1 шт. площадью 40,8 кв.м;

1 шт. площадью 26,5 кв.м;

1 шт. площадью 47,0 кв.м;

1 шт. площадью 15,9 кв.м;

1 шт. площадью 20,1 кв.м;

1 шт. площадью 40,0 кв.м;

1 шт. площадью 40,7 кв.м;

1 шт. площадью 23,4 кв.м;

1 шт. площадью 14,4 кв.м;

- 1 шт. площадью 33,2 кв.м;
- 1 шт. площадью 32,4 кв.м;
- 1 шт. площадью 16,9 кв.м;
- 1 шт. площадью 16,6 кв.м;
- 1 шт. площадью 16,2 кв.м;
- 1 шт. площадью 23,7 кв.м;
- 1 шт. площадью 19,5 кв.м;
- 1 шт. площадью 17,9 кв.м;
- 1 шт. площадью 20,4 кв.м;
- 1 шт. площадью 17,3 кв.м;
- 1 шт. площадью 21,5 кв.м;
- 1 шт. площадью 19,2 кв.м;

гардероб персонала – 1 шт. площадью 5,0 кв.м;
1 шт. площадью 8,3 кв.м;

техническое помещение – 1 шт. площадью 1,5 кв.м;
1 шт. площадью 1,7 кв.м;
1 шт. площадью 3,0 кв.м;
1 шт. площадью 2,1 кв.м;
1 шт. площадью 3,2 кв.м;

- общая площадь нежилых помещений общественного назначения – 1957,9 кв.м.

2.6. Функциональное назначение нежилых помещений объекта, не входящих в состав общего имущества в жилом доме №2:

- нежилые помещения общественного назначения (офисные помещения);
- лестничные площадки и лестницы, являющиеся для соответствующих офисных помещений местами общего пользования;
- подземная автостоянка;
- надземная автостоянка.

2.7. Состав общего имущества в жилом доме №2, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию данного жилого дома и передачи объектов долевого строительства, расположенных в данном жилом доме, участникам долевого строительства:

помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе две электрощитовые, узел ввода тепла, насосная, тамбур выхода на кровлю, лестничные площадки, лестницы, тамбуры перед лестницами, лифты, лифтовые шахты, лифтовые холлы, тамбуры перед лифтовыми холлами, балконы, соединяющие лифтовые холлы и лестничные площадки, коридоры, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование; кровля (за исключением террас – эксплуатируемой кровли, являющейся частями соответствующих квартир данного

типа), 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; трансформаторная подстанция, расположенная на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки, входящей в состав объекта; подземные пожарные резервуары; указанный в п.2.3 настоящей проектной декларации земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства.

2.8. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома № 2, сведения об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию:

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – II квартал 2017 года.

Органом, уполномоченным в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод завершенного строительством жилого дома № 2 в эксплуатацию, является Комитет архитектуры и градостроительства города Курска.

2.9. Данные о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию Застройщиком таких рисков:

Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства – это макроэкономические риски, связанные с изменением налоговых ставок, банковских процентов, инфляцией, а также форс-мажорные обстоятельства. Добровольного страхования таких рисков Застройщиком не осуществлялось.

2.9.1. Планируемая стоимость строительства жилого дома № 2 – 349 072,4 тыс. руб.

2.10. Перечень организаций, осуществляющих основные строительномонтажные и другие работы на жилом доме № 2:

- ООО «Элит Инвест»;
- ООО «Реал Инвест»;
- ООО «Отис-лифт»;
- ИП Горяинов С.В.

2.11. Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договорам участия в долевом строительстве:

Исполнение Застройщиком обязательств по договорам участия в долевом строительстве обеспечено залогом в соответствии со ст.ст. 12.1, 13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве обеспечивается в соответствии с п.2 ст.12.1 и ст.15.2 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения в отношении отдельного участника долевого строительства договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией Страховое акционерное общество «ВСК» (121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4, ОГРН 1027700186062, ИНН 7710026574), на дату заключения договора имеющей Лицензию на осуществление страхования С № 0621 77 от 19.01.2011г. в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяющей на дату заключения договора требованиям, установленным подп.2 п.1 ст.15.2 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ,

Реквизиты договора страхования в отношении отдельного объекта долевого строительства, указываются в соответствующем договоре участия в долевом строительстве, заключенном с участником долевого строительства (выгодоприобретателем) и содержащем сведения в таком объекте долевого строительства.

Условия страхования определяются Правилами страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, утвержденными Приказом Генерального директора САО «ВСК» от 30.06.2015г. № 169/1.

Информация об условиях страхования, а также сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика, находится у Застройщика по месту его нахождения и доводится до сведения участника долевого строительства.

2.12. Сведения об иных договорах и сделках:

Иных договоров и сделок, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров, нет.

Настоящая проектная декларация опубликована в сети «Интернет» на сайте skbgroup46.ru.

В соответствии с п.п.2, 3 ст.19 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ застройщик по месту его нахождения осуществляет хранение оригиналов проектной декларации, один из которых представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Генеральный директор



К.Б.Серебренников