

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

Строительство двух 16-этажных жилых домов литер «5» и литер «6» со встроенными помещениями на территории жилого района 1-ого отделения КНИИСХ в Прикубанском округе г. Краснодара от 29.09.2014 г.

с изменениями от 19.11.2015 г. в пункты: 11, 12, 15, 16, 17, 20, 23

I. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1.	Фирменное наименование:	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Краснодар Девелопмент» Сокращенное наименование: ООО «Краснодар Девелопмент»
2.	Место нахождения Почтовый адрес	Юридический адрес: 420107, РФ, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 6 тел./факс (843) 526-50-93
3.	Режим работы:	Понедельник-пятница: с 08 час.00 мин до 17 час. 00 мин. Суббота, воскресенье - выходные дни
4.	Государственная регистрация:	Общество создано 01 июля 2011 года. Свидетельство Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 18 по Республике Татарстан о государственной регистрации юридического лица серия 16 № 006230393 от 01.07.2011 г., ОГРН 1111690043783, ИНН 1655217373 Общество поставлено на налоговый учет в Межрайонной ИФНС России № 14 по Республике Татарстан 01 июля 2011 года с присвоением КПП 165501001
5.	Учредители (участники):	ООО «Сувар Девелопмент»
6.	Лицензия:	не требуется
7.	Реализованные проекты строительства:	ООО «Краснодар Девелопмент» не выступало в качестве застройщика при реализации проектов строительства
8.	Финансовые сведения:	По данным бухгалтерской отчетности за последнюю отчетную дату (30.09.2015 г.) к моменту опубликования проектной декларации: - расчет размера собственных денежных средств и нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 02.04.2004 №233, принятом в соответствии со ст. 23 Закона РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 № 214-ФЗ будет производиться застройщиком в соответствии с инструкцией, утверждаемой ФСФР по согласованию с Министерством финансов РФ; - финансовый результат - прибыль 93 974 тыс. руб.; - кредиторская задолженность – 116 798 тыс. руб.; - дебиторская задолженность – 908 833 тыс. руб.

II. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА:

9.	Цель проекта строительства:	Строительство двух 16-этажных жилых домов литер «5» и литер «6» со встроенными помещениями на территории жилого района 1-ого отделения КНИИСХ в Прикубанском округе г. Краснодара.
10.	Этапы и сроки реализации проекта строительства:	Подготовительные работы – 1 квартал 2014 года, Начало строительства – 4 квартал 2014 года, Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося объекта – 2 полугодие 2017 года.
11.	Экспертиза проектной документации:	Положительное заключение государственной экспертизы № 23-1-4-0805-12 ГАУ КК «Краснодаркрайгосэкспертиза» от 12.10.2012 г. Общий вывод: проектная документация соответствует требованиям нормативных технических документов и результатам инженерных изысканий, результаты инженерных изысканий соответствуют требованиям нормативных технических документов. Извещение №1 от 28.01.2013 г. о внесении изменений в заключение государственной экспертизы ГАУ КК «Краснодаркрайгосэкспертиза» № 23-1-4-0805-12 от 12.10.2012г. (письмо № 04-02/133 от 28.01.2013 г.) Положительное заключение негосударственной экспертизы №23-1-2-0104-15 ООО «Краснодарская

		негосударственная экспертиза» от 30.09.2015г. Корректировка. 1 этап. Объект негосударственной экспертизы разделы проектной документации «Схема планировочной организации земельного участка», «Архитектурные решения», «Конструктивные и объемно-планировочные решения» без смет.
12.	Разрешение на строительство:	<p>Разрешение № RU 23306000-2663-р от 09 апреля 2013 г. на строительство «16-этажные жилые дома литер 5 и литер 6 со встроенными помещениями на территории жилого района 1-ого отделения КНИИСХ в Прикубанском округе г. Краснодара» на земельном участке площадью 11 614 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0106012:770, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, почтовое отделение № 53 в Прикубанском внутригородском округе (справка о присвоении административного адреса от 23.01.2012 г. №23/3-438), выдано Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар.</p> <p>Приказ № 92 от 23.03.2015 г. Департамента архитектуры и градостроительства администрации МО город Краснодар «О внесении изменений в разрешение на строительство от 09.04.2013 г. №RU 23306000-2663-р».</p> <p>Приказ № 422 от 19.11.2015 г. Департамента архитектуры и градостроительства администрации МО город Краснодар «О внесении изменений в разрешение на строительство от 09.04.2013 г. №RU 23306000-2663-р».</p>
13.	Земельный участок:	<p>Земельный участок, площадью 11 614 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0106012:770, принадлежит на праве собственности ООО «Краснодар Девелопмент» на основании Договора купли-продажи земельного участка № КП-2 от 25.02.2015 г., зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю 05.03.2015 г. за №23/001/803/2015-5497/2 (свидетельство о государственной регистрации права от 05.03.2015 г. серия 23-АН № 696923)</p> <p>Элементы благоустройства земельного участка: Дворовые площадки: детские игровые, спортивные, хозяйственные, для отдыха взрослых, автостоянки. Озеленение, дорожные покрытия (двухслойные асфальтобетонные), тротуары с покрытием из асфальтобетона в один слой.</p>
14.	Местоположение строящегося объекта:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, почтовое отделение № 53 в Прикубанском внутригородском округе (справка о присвоении административного адреса от 02.12.2014 г. № 23/3-17280).
15.	Описание строящегося объекта:	<p>Функциональное назначение объекта – жилые дома со встроенными офисными помещениями на подземном и первом этажах. «Холодный» чердак жилых домов не имеет нежилых помещений, подлежащих передаче дольщикам.</p> <p>Литер «5»: Площадь застройки 1784,06 м². Площадь жилого здания 24106,42 м², общий строительный объем 81093,7 м³.</p> <p>Литер «5» представляет собой отдельно-стоящее 16-этажное здание со встроенными помещениями, состоящее из 4-х секций, в каждой секции запроектирован один подъезд, при входе в каждый подъезд запроектированы пандусы для МГН. На подземном и первом этаже запроектированы 32 офисных помещения, имеющих самостоятельные входы, обособленные от входов в жилую часть здания.</p> <p>Жилое здание выполнено в следующих конструкциях: фундаменты: монолитная железобетонная плита толщиной 1000 мм; несущие стены: монолитные железобетонные стены; стены: из кирпича, из газобетонных блоков, из керамзитобетонных блоков, гипсокартонные на металлическом каркасе; плиты перекрытия: монолитные железобетонные; кровля плоская с рулонным покрытием с внутренним водоотводом.</p> <p>Литер «6»: Площадь застройки 1344,42 м². Площадь жилого здания 17145,77 м², общий строительный объем 57640,55 м³.</p> <p>Литер «6» представляет собой отдельно-стоящее 16-этажное здание со встроенными помещениями, состоящее из 3-х секций, в каждой секции запроектирован один подъезд, при входе в каждый подъезд запроектированы пандусы для МГН. На подземном и первом этажах запроектированы 22 офисных помещения, имеющих самостоятельные входы, обособленные от входов в жилую часть здания.</p> <p>Жилое здание выполнено в следующих конструкциях: фундаменты: монолитная железобетонная плита толщиной 1000 мм; несущие стены: монолитные железобетонные стены; стены: из кирпича, из газобетонных блоков, из керамзитобетонных блоков, гипсокартонные на металлическом каркасе;</p>

плиты перекрытия: монолитные железобетонные;
кровля плоская с рулонным покрытием с внутренним водоотводом.

Литер «5»

Количество и площадь квартир по проекту:

- однокомнатных - 120 шт.;
- двухкомнатных - 120 шт.;
- трехкомнатных - 30 шт.

всего 270 квартир.

Общая площадь квартир (с учетом понижающего коэффициента летних помещений) – 16 500,68 кв.м

Общая площадь квартир (без учета площадей летних помещений) – 15 378,50 кв.м

Жилая площадь квартир – 8 293,89 кв.м

Общая площадь 32-х офисных помещений на подземном (цокольном) и первом этажах – 2026,4 кв.м,

в т.ч.

- на подземном (цокольном) этаже :

Блок-секция А:

- | | | |
|---------------------|---|------------|
| • Офисное помещение | 1 | 49,4 кв. м |
| • Офисное помещение | 2 | 28,6 кв. м |
| • Офисное помещение | 3 | 40,5 кв. м |
| • Офисное помещение | 4 | 71,0 кв. м |
| • Офисное помещение | 5 | 71,0 кв. м |
| • Офисное помещение | 6 | 71,0 кв. м |
| • Офисное помещение | 7 | 74,5 кв. м |
| • Офисное помещение | 8 | 43,7 кв. м |

Блок-секция Б:

- | | | |
|---------------------|----|------------|
| • Офисное помещение | 9 | 40,5 кв. м |
| • Офисное помещение | 10 | 28,6 кв. м |
| • Офисное помещение | 11 | 49,4 кв. м |
| • Офисное помещение | 12 | 43,7 кв. м |
| • Офисное помещение | 13 | 74,5 кв. м |
| • Офисное помещение | 14 | 71,0 кв. м |
| • Офисное помещение | 15 | 71,0 кв. м |
| • Офисное помещение | 16 | 71,0 кв. м |

- на 1 этаже:

Блок-секция А:

- | | | |
|---------------------|------|------------|
| • Офисное помещение | 17 | 46,4 кв.м |
| • Офисное помещение | 18 | 49,3 кв.м |
| • Офисное помещение | 19 | 119,0 кв.м |
| • Офисное помещение | 20 | 50,4 кв.м |
| • Офисное помещение | 21 | 118,2 кв.м |
| • Офисное помещение | 22 | 67,2 кв. м |
| • Офисное помещение | Тип3 | 42,9 кв.м |
| • Офисное помещение | 24 | 70,1 кв. м |

Блок-секция Б:

- | | | |
|---------------------|----|------------|
| • Офисное помещение | 25 | 118,2 кв.м |
| • Офисное помещение | 26 | 50,4 кв.м |
| • Офисное помещение | 27 | 119,0 кв.м |
| • Офисное помещение | 28 | 49,3 кв.м |
| • Офисное помещение | 29 | 46,4 кв.м |
| • Офисное помещение | 30 | 70,1 кв. м |
| • Офисное помещение | 31 | 42,9 кв.м |
| • Офисное помещение | 32 | 67,2 кв. м |

Однокомнатные квартиры: всего 120 шт.,

общая площадь квартир (с учетом понижающего коэффициента летних помещений) – 5 529,20 кв.м

общая площадь квартир (без учета площадей летних помещений) – 5 139,60 кв.м

жилая площадь квартир – 2 158,08 кв.м

общая площадь каждой квартиры от 45,86 кв.м до 46,19 кв.м.

Двухкомнатные квартиры: всего 120 шт.,

общая площадь квартир (с учетом понижающего коэффициента летних помещений) – 8 418,98 кв.м

общая площадь квартир (без учета площадей летних помещений) – 7 834,25 кв.м

жилая площадь квартир – 4 526,32 кв.м

16. Количество и описание технических характеристик в соответствии с проектной документацией самостоятельных частей в составе строящегося объекта недвижимости, передаваемых участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости:

общая площадь каждой квартиры от 66,50 кв.м до 71,55 кв.м.

Трехкомнатные квартиры: всего 30 шт.,

общая площадь квартир (с учетом понижающего коэффициента летних помещений) – 2 552,50 кв.м

общая площадь квартир (без учета площадей летних помещений) – 2 404,65 кв.м

жилая площадь квартир – 1 609,49 кв.м

общая площадь каждой квартиры от 79,81 кв.м до 89,48 кв.м.

Фактические площади квартир будут определены после изготовления технического паспорта на дом.

Литер «б»

Количество и площадь квартир по проекту:

- однокомнатных- 90 шт.;

- двухкомнатных- 90 шт.;

- трехкомнатных- 15 шт.

всего 195 квартир.

Общая площадь квартир (с учетом понижающего коэффициента летних помещений) – 11 782,76 кв.м

Общая площадь квартир (без учета площадей летних помещений) – 11 064,02 кв.м

Жилая площадь квартир – 5 876,86 кв.м

Общая площадь 22 офисных помещений на подземном (цокольном) и 1 этаже – 1387,9 кв.м,

в т.ч.

- на подземном (цокольном) этаже

Блок-секция А:

• Офисное помещение	1	49,5 кв.м
• Офисное помещение	2	21,9 кв.м
• Офисное помещение	3	20,8 кв.м
• Офисное помещение	4	70,9 кв.м
• Офисное помещение	5	70,9 кв.м
• Офисное помещение	6	70,9 кв.м
• Офисное помещение	7	74,2 кв.м
• Офисное помещение	8	43,8 кв.м

Блок-секция Б:

• Офисное помещение	9	25,9 кв.м
• Офисное помещение	10	70,9 кв.м
• Офисное помещение	11	70,9 кв.м;

- на первом этаже

Блок-секция А:

• Офисное помещение	12	46,5 кв.м.
• Офисное помещение	13	49,1 кв.м.
• Офисное помещение	14	108,0 кв.м.
• Офисное помещение	15	50,4 кв.м.
• Офисное помещение	16	107,1 кв.м.
• Офисное помещение	17	77,7 кв.м.
• Офисное помещение	18	53,3 кв.м.
• Офисное помещение	Тип 2	70,0 кв.м.

Блок-секция Б:

• Офисное помещение	20	50,4 кв.м.
• Офисное помещение	21	107,1 кв.м.
• Офисное помещение	22	77,7 кв.м.

Однокомнатные квартиры: всего 90 шт.:

общая площадь квартир (с учетом понижающего коэффициента летних помещений) – 4 146,90 кв.м

общая площадь квартир (без учета площадей летних помещений) – 3 854,70 кв.м

жилая площадь квартир – 1 618,56 кв.м

общая площадь каждой квартиры от 45,86 кв.м до 46,19 кв.м.

Двухкомнатные квартиры: всего 90 шт.,

общая площадь квартир (с учетом понижающего коэффициента летних помещений) – 6 323,70 кв.м

общая площадь квартир (без учета площадей летних помещений) – 5 941,18 кв.м

жилая площадь квартир – 3 407,74 кв.м

общая площадь каждой квартиры от 66,50 кв.м до 71,55 кв.м.

Трехкомнатные квартиры: всего 15 шт.,

общая площадь квартир (с учетом понижающего коэффициента летних

		<p>помещений) – 1 312,16 кв.м общая площадь квартир (без учета площадей летних помещений) – 1 268,14 кв.м жилая площадь квартир – 850,56 кв.м общая площадь каждой квартиры от 84,82 кв.м до 89,48 кв.м. Фактические площади квартир будут определены после изготовления технического паспорта на дом. Квартиры в домах Литер 5 и Литер 6 предполагаются к передаче участникам долевого строительства со следующими элементами внутренней отделки и комплектации: полы – цементно-песчаная стяжка, стены – не оштукатурены; входные двери – металлические; межкомнатные двери – не устанавливаются; окна и двери на балконы и лоджии – металлопластиковые; мойки, ванны, унитазы, раковины - не комплектуются и не устанавливаются, разводка холодного и горячего водоснабжения до первой запорной арматуры, с установкой счетчиков расхода воды и без установки сантехнического оборудования; разводка канализации – устройство стояков, без установки сантехнического оборудования; разводка отопления по квартире, с установкой нагревательных приборов; разводка электричества по квартире, с установкой счетчика расхода электроэнергии, без установки осветительного оборудования и электроплит. Предусматривается рабочее освещение лестничных клеток, входов, коридоров, технических помещений и прочих мест общего пользования; разводка радио, телефона и телевидения – подъездная. Проектом предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция дома с естественным побуждением. Вытяжка осуществляется через ваннные комнаты, кухни и санузлы через вентблоки. Предусмотрена противодымная защита: удаление дыма из коридоров с установкой поэтажных противодымных клапанов и подача наружного воздуха для создания подпора в лифтовую шахту жилого дома. Внутренняя отделка помещений общего пользования (тамбуров, лестничных клеток, коридоров, лифтовых холлов, помещений мусоропровода): - потолки окрашены; - стены окрашены; - покрытие полов – керамическая плитка; - плинтусы из керамической плитки.</p> <p>Высота жилого этажа - 2,72 метра. Высота встроенных помещений первого этажа – 3,02 метра. Высота встроенных помещений подземного (цокольного) этажа – 2,72 метра.</p>
17.	Функциональное назначение нежилых помещений:	<p>Встроенные помещения подземного и первого этажей: Литер «5» - 32 помещения, площадью 2026,4 кв.м, Литер «6» - 22 помещения, площадью 1387,9 кв.м. предназначены под продажу или аренду: офисные помещения.</p>
18.	Состав общего имущества в доме:	<p>Технические помещения: Машинные отделения лифтов, лифтовые шахты, венткамеры, электрощитовые, помещения водомерного узла, тепловой пункт. Помещения общего пользования: лестничные клетки, внеквартирные коридоры, лифтовые холлы, тамбуры, камера мусороудаления, незадымляемые лоджии, КУИ, помещения технического подполья, «холодный» чердак, входные группы. Внутренние инженерные сети: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, приточно-вытяжная вентиляция, противодымная защита и дымоудаление, электроснабжение с системой уравнивания потенциалов, электроосвещение, аварийное освещение в поэтажных коридорах, система автоматизации внутреннего пожарного водопровода, автоматическая система пожарной сигнализации оповещения при пожаре, автоматизация противодымной защиты, радиосвязь, радиовещание, телевидение, телефонизация, диспетчеризация лифтов, ливневая канализация. Данные объекты предполагаются к передаче участникам долевого строительства.</p>
19.	Получение разрешения на ввод в эксплуатацию дома:	<p>Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию строящегося объекта недвижимости - 2 полугодие 2017 года.</p>

20.	Организации, участвующие в приемке дома:	Комитет градостроительства и архитектуры МО города Краснодара Управление государственного строительного надзора Краснодарского края Генеральный проектировщик - НОУ «ЦПК «Строитель» Генеральный подрядчик - ООО «Эпито Польша» Застройщик - ООО «Краснодар Девелопмент» Заказчик – ООО «Краснодар Девелопмент» Проектировщик – ООО «ПГ «Инженерный центр»
21.	Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию таких рисков:	В случае возникновения финансовых и прочих рисков при проведении строительных работ, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе: стихийных бедствий, военных действий любого характера, решений Правительственных органов, изменений ставок рефинансирования Центрального банка, изменений налогового законодательства РФ, а также неблагоприятных стихийных погодных условий, исполнение обязательств по договору отодвигается соразмерно времени действия этих обстоятельств. Добровольное страхование вышеуказанных рисков Застройщика не осуществляется.
22.	Планируемая стоимость строительства домов	Литер 5 (4-х секционный) 702 328 168 (Семьсот два миллиона триста двадцать восемь тысяч сто шестьдесят восемь) рублей 85 копеек. Литер 6 (3-х секционный) 501 337 330 (Пятьсот один миллион триста тридцать семь тысяч триста тридцать) рублей 16 копеек.
23.	Организации осуществляющие основные строительно-монтажные работы:	Застройщик – ООО «Краснодар Девелопмент» Генеральный подрядчик – ООО «Эпито Польша»
24.	Способ обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договорам участия в долевом строительстве	В отношении каждого участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве жилого дома, предметом которого является жилое помещение, заключается договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона от «30» декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Залог в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона от «30» декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
25.	Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирных домов, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров участия в долевом строительстве.	Кредитные договоры и договоры займа.
26.	Место опубликования Проектной декларации	Сайт в сети Интернет: www.vkazanskom.ru

Генеральный директор
ООО «Краснодар Девелопмент»



И.А. Стром