

**Проектная декларация**  
**На объект капитального строительства**  
**«Жилой комплекс» Магнолия»**  
**По ул. Крылова, 15 в г-к Анапа**

( новая редакция по состоянию на 10 октября 2015 г.)

г-к Анапа

10 октября 2015 года

**Информация о застройщике**

1. Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Капиталстрой-групп». Сокращенное наименование Общества: ООО «Капиталстрой-групп». Фирменное наименование Общества - Общество с ограниченной ответственностью «Капиталстрой-групп». Местонахождение Общества: Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, ул. Крылова, дом 83, кв. 55.

Офис продаж находится по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, ул. Ивана Голубца, дом 106. Время работы с 9.00 до 18.00 часов. Перерыв с 13.00 до 14.00. Выходные: суббота, воскресенье. Контактный телефон: 8 (989) 270-92-92, 8 (989) 815 55 81

2. Общество с ограниченной ответственностью «Капиталстрой-групп» зарегистрировано в Инспекции ФНС по г. Анапа Краснодарского края 17.07.2008 г. За основным государственным регистрационным номером записи о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации 1082301002740, ИНН 2301068158, КПП 230101001. Общество с ограниченной ответственностью «Капиталстрой-групп» имеет свидетельство о постановке на учет в налоговом органе по месту нахождения серия 23 № 006980394 от 17.07.2008 года, свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 17.07.2008 года, серия 23 № 007337020.

3. Единственным Учредителем (участником) Общества является Кислицын Александр Сергеевич. Директором ООО «Капиталстрой-групп» является Польшин Павел Викторович.

4. Общество с ограниченной ответственностью «Капиталстрой-групп» имеет финансовый результат текущего года 0, размер дебиторской задолженности 64 023 458 руб., кредиторской задолженности 105 885 873 руб.

5. Общество с ограниченной ответственностью «Капиталстрой-групп» имеет Свидетельство № 3628 о членстве СРО от 18.04.2012 года,. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 5469.01-2015-2301068158-С-047 от 09.10.2015 года с приложением (Свидетельство выдано члену саморегулируемой организации Обществу с ограниченной ответственностью «Капиталстрой-групп», основание выдачи: Решение Совета Директоров Саморегулируемой организации Союза «Строительное региональное объединение», протокол №325 от 09 октября 2015 г.,) в котором указаны наименования видов работ, а именно:

1. Работы по осуществлению строительного контроля привлекаемым застройщикам или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем.

1.1. Строительный контроль за общестроительными работами ( группы видов работ № 1-3, 5-7, 9-14)



1.2. Строительный контроль за работами в области водоснабжения и канализации ( вид работ № 15.1, 23.32, 24.29, 24.30, группы видов работ № 16,17)

1.2. Строительный контроль за работами в области теплогазоснабжения и вентиляции ( виды работ № 15.2, 15.3, 15.4, 23.4, 23.5, 24.14,24.19, 24.20, 24.21, 24.22,24.24,24.25,24.26, группы видов работ № 18,19.)

1.3. Строительный контроль за работами в области электроснабжения (вид работ № 15.5, 15.6, 23.6, 24.3-24.10, группа видов работ №20)

### **Информация о проекте строительства**

1. Строительство жилого комплекса «Магнолия» по ул. Крылова 15 в г-к Анапа имеет целью улучшение жилищных условий жителей г-к Анапа и жителей РФ по их желанию. Срок реализации проекта – II квартал 2017 года. Результаты экспертизы изложены в **Положительном Заключении государственной экспертизы № 23-1-4-0354-12**, утвержденном Заместителем Руководителя–начальником Новороссийского межрайонного отдела ГАУ КК «Краснодаркрайгосэкспертиза» государственным экспертом Р.Я. Ким от 05 мая 2012 г., и в **Положительном Заключении негосударственной экспертизы № 23-1-2-0080-14**, утвержденном Генеральным директором Панкратовой Л.В. от 30 декабря 2014 г., где указано, что результаты нормативных изысканий по объекту Жилой комплекс «Магнолия» по ул. Крылова 15 в г-к Анапа соответствует предъявленным требованиям нормативной технической документации и результатам инженерных изысканий.

2. Второй этап строительства осуществляется ООО "Капиталстройгрупп" на основании разрешения на строительство №RU 23301000-141 от 17.05.2012 года, выданного Администрацией Муниципального образования города-курорта Анапа (с изменениями от 06.03.2015 года). Второй этап предусматривает строительство двух 11-ти этажных корпусов:

2-й корпус общей площадью 15147,0 кв.м., строительным объемом 45043,0, в том числе ниже отм. 0.000-4017,0 куб.м., количество этажей — 11, количество квартир — 180;

3-й корпус общей площадью 11300 кв.м., строительным объемом -33700,0 куб.м., в том числе ниже отметки 0.000-3700,0 куб.м., количество этажей-11, количество квартир — 144.

3. Для реализации проекта ООО «Капиталстрой-групп» договором от 20.10.2011 г. О передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения, № 3700003090 от 17.04.2007 г. был принят земельный участок пл. 9999 кв. м. по адресу: г. Анапа, ул. Крылова 15, предоставленного в аренду до 13.09.2054 г. для строительства многоквартирного жилого дома, зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 23.11.2011 г., за № 23–23–26/176/2011–149. Собственником земельного участка является Комитет по управлению муниципальным имуществом г-к Анапа, расположенный по адресу: г. Анапа ул. Крымская д. 99. Участок с кадастровым номером 23:37:0101054:0092 расположен в жилом районе города-курорта Анапа, в непосредственной близости от существующей застройки.

4. Место расположения объекта – г. Анапа, ул. Крылова,15. Жилой комплекс «Магнолия» по ул. Крылова,15 представляет собой восьми секционный 11-ти этажный жилой комплекс (в том числе с подвальным и техническим этажами).

На отведенном по градостроительному плану земельном участке проектом предусмотрено размещение группы 11-этажных жилых домов, объединенных в три корпуса с применением 4 типов секций.

Строительство объекта запланировано в 2 этапа:

- 1-й этап - Корпус 1 на 146 квартир. Срок сдачи: 3 квартал 2015 года..

- 2-й этап- Корпус 2 на 180 квартир и Корпус 3 на 144 квартиры. Срок сдачи: Корпус 2- 4 квартал 2016 года, Корпус 3 - 2 квартал 2016 года.



Корпуса заблокированы из секций нескольких типов:

- корпус 1 заблокирован из трех типов секций (тип 2Б, тип 1, тип 2), под прямым углом.
- корпус 2 (на схеме планировочной организации участка зеркально отражает корпус №1) так же заблокирован из трех типов секций (тип 1, тип 2А, тип 2), под прямым углом.
- корпус 3 состоит из двух типов секций - тип 2, тип 2А.

Площадь участка позволяет разместить корпуса многоквартирных жилых домов общей вместимостью 470 квартир и выполнить минимально возможное благоустройство, необходимое для функционирования проектируемого объекта в соответствии с требованиями Федерального закона № 123-ФЗ и СП 42.13330.2011 к пожаротушению, инсоляции и санитарными разрывам. Генеральным планом предусмотрено зонирование благоустройства территории:

- предусмотрены зоны отдыха для взрослых
- игровые площадки для детей

Учитывая тот факт, что в зоне пешеходной доступности располагается многофункциональная комплексная площадка общемикрорайонного функционирования, спортивные площадки на проектируемой территории размещались в минимальном составе.

Общее колористическое решение фасада выполнено в теплых пастельных тонах светло-бежевого цвета, акцентом является частичная облицовка с применением кирпича темно-коричневого цвета, что дополняет общую картину плитки фасадов с выступающими частями лоджий и балконов. Установка кондиционеров предусмотрена на боковых стенах лоджий и балконов, без размещения их на основной плоскости фасада.

Окна и балконные двери запроектированы металлопластиковыми с высоким звукоизолирующим эффектом.

5. Здание жилого дома (Корпус 2) 11-ти этажное, в том числе с подвальным и техническим этажами. Высота подвального этажа 2,8 м, типового этажа 2,8 м., технический этаж 2,7 м. Здание монолитное, железобетонное, конструктивная система – стеновая перекрестная.

Здание жилого дома (Корпус 3) 11-ти этажное, в том числе с подвальным и техническим этажами. Высота подвального этажа 3,4 м, типового этажа 2,8 м., технический этаж 2,7 м. Здание монолитное, железобетонное, конструктивная система – стеновая перекрестная.

6. В состав общего имущества включаются: помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, этажи, помещениях которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, электропитовые узлы и другое инженерное оборудование).

Согласно **Положительному Заключение негосударственной экспертизы № 23-1-2-0080-14**, утвержденном Генеральным директором Панкратовой Л.В. от 30 декабря 2014 г. общая площадь встроенных нежилых помещений, не относящихся к общему имуществу многоквартирного дома (Корпус 2) составляет - в том числе- подвальный этаж 1054,1 м<sup>2</sup>; технический этаж 1211,6 м<sup>2</sup>. Функциональное назначение этих помещений: нежилые помещения.

Согласно **Положительному Заключение негосударственной экспертизы № 23-1-2-0080-14**, утвержденном Генеральным директором Панкратовой Л.В. от 30 декабря 2014 г. общая площадь встроенных нежилых помещений, не относящихся к общему имуществу многоквартирного дома (Корпус 3) — в том числе- подвальный этаж 830,8 м<sup>2</sup>; технический этаж 902,7 м<sup>2</sup>. Функциональное назначение этих помещений: нежилые помещения.

7. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: Корпус 2- 4 квартал 2016 г., Корпус 3 - 2 квартал 2016 года.

8. Перечень государственных организаций, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке жилого комплекса «Магнолия»



- по ул. Крылова 15 в г-к Анапа:
- Администрация г-к Анапа.
  - МУУправления Архитектуры и градостроительства г-к Анапа.
  - ТО ТУ Роспотребнадзора по Краснодарскому краю в г-к Анапа.
  - УМП «ГОРЭЛЕКТРОСЕТЬ» г-к Анапа.
  - МУП «Водоканал».
  - Отдел Государственного пожарного надзора по г-к Анапа.
  - Анапский участок Краснодаррегионгаз.

9. ООО «Капиталстрой-групп», как субъект хозяйственной деятельности, кроме вложений в строительство многоквартирных жилых домов иной деятельности не осуществляет, что дает финансовую возможность не рассматривать вопрос добровольного страхования в области финансовых и прочих рисков.

10. Планируемая стоимость строительства составляет:

- Корпус 2: 407 246 400 рублей
- Корпус 3: 304 136 800 рублей

11. Основные строительные-монтажные работы осуществляет Индивидуальный предприниматель Рябушев Алексей Александрович ИНН 772879284519, ОГРНИП 314774622300071, юридический адрес: 119421, г. Москва, г.Новаторов, д.34, корпус 7, кв. 21., Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия 77 № 007885966 от 23.09.2005 г., Свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя от 11 августа 2014 г., Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0925.01-2014-772879284519-С-249 от 20 августа 2014 г. с приложениями, выданного члену саморегулируемой организации НП «Генеральный Альянс Строительных Организаций», протокол № 104 от 18 августа 2014 г.

12. Иными способами, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного жилого дома, за исключением привлеченных денежных средств на основании договоров долевого участия, являются договора займа.

13. В соответствии со ст.13-14 Федерального Закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ, способом обеспечения исполнения обязательств застройщика по отношению к участнику долевого строительства является:

- залог права аренды земельного участка, выделенного под строительство жилого дома и строящийся жилого комплекса «Магнолия» по ул. Крылова 15 в г-к Анапа». Залогом имущества,обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему Договору: возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве;
- страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договорам участия в долевом строительстве в соответствии со ст. 15.2. Федерального Закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ.

14. Проектная декларация о проекте строительства ЖК «Магнолия» по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Крылова, 15 опубликована в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на сайте [www.jk-magnolia.ru](http://www.jk-magnolia.ru)

Директор ООО «Капиталстрой-групп»  
Польшин П.В.

