

«Утверждаю»

Генеральный директор ООО «ЦЕТУС-В»



В.В. Крепких

«30» ноября 2015 г.

г. Воронеж

«30» ноября 2015 г.

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ ООО «ЦЕТУС-В»

по объекту: строительство комплекса многоэтажных жилых домов  
со строительством 9 подъезда (корпуса №1)  
по адресу: г. Воронеж, ул. Карла Маркса, 67  
(21-ая редакция)

### 1. Информация о застройщике.

#### 1.1. *Фирменное наименование застройщика:*

- полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕТУС-В»
- сокращенное наименование: ООО «ЦЕТУС-В».

#### 1.2. *Место нахождения застройщика:*

- 394030, г. Воронеж, ул. Карла Маркса, д. 67.
- почтовый адрес: 394030, г. Воронеж, ул. Карла Маркса, д. 67
- тел.: 233-00-22                      факс: 233-00-23.

#### 1.3. *Режим работы:*

- понедельник – пятница: 9.00 – 18.00;
- перерыв – 13.00-14.00
- выходные дни: суббота, воскресенье.

#### 1.4. *Информация о государственной регистрации застройщика:*

• 16.07.2007 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы по крупнейшим налогоплательщикам по Воронежской области внесена запись о создании Общества с ограниченной ответственностью «ЦЕТУС-В» за ОГРН 1073667037377. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 36 № 002576003, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы по крупнейшим налогоплательщикам по Воронежской области 16.07.07 г.

• постановка на налоговый учёт Общества с ограниченной ответственностью «ЦЕТУС-В» произведена 16.07.07 г., ИНН/КПП 3666147330/366601001.

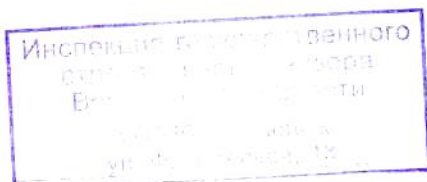
1.5. *Учредители (участники) застройщика*, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления застройщика:

- Тростянецкий Евгений Яковлевич – 100 процентов голосов участников общества.

1.6. *Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию настоящей проектной декларации:*

- Ранее застройщик не принимал участия в проектах строительства объектов недвижимости.

1.7. *Вид лицензируемой деятельности:* Нет.



01.12.2015

**1.8. Финансовый результат текущего года, размер кредиторской и дебиторской задолженности:**

	Финансовые показатели	Тыс. руб.
<b>I. Активы</b>		
1.	Нематериальные активы	-
2.	Основные средства	559869
3.	Незавершенное строительство	3913181
4.	Доходные вложения в материальные ценности	-
5.	Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения <1>	29518
6.	Прочие внеоборотные активы <2>	
7.	Запасы	4222
8.	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	71016
9.	Дебиторская задолженность <3>	33586
10.	Денежные средства	317
11.	Прочие оборотные активы	-
12.	Итого активы, принимаемые к расчету (сумма данных пунктов 1-11)	4611709
<b>II. Пассивы</b>		
13.	Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	1971784
14.	Прочие долгосрочные обязательства <4>, <5>	-
15.	Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	-
16.	Кредиторская задолженность	134541
17.	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов <*>	-
18.	Резервы предстоящих расходов	-
19.	Прочие краткосрочные обязательства <5>	-
20.	Итого пассивы, принимаемые к расчету (сумма данных пунктов 13-19)	2106325
21.	Стоимость чистых активов акционерного общества (итого активы, принимаемые к расчету (стр. 12), минус итога пассивы, принимаемые к расчету (стр. 20))	2505384

- Финансовый результат (по состоянию на 30.09.2015 г.): прибыль 33985 т. р.

**2. Информация о проекте строительства.**

**2.1. Цель проекта строительства:**

Проектом предусматривается новое строительство комплекса многоэтажных жилых домов со строительством 9 подъезда (корпуса № 1).

**Этапы проекта строительства:**

Возведение подземной автостоянки и 8-ми секционного здания и 24-х этажного одно подъездного жилого здания башенного типа.

**Сроки реализации проекта строительства:**

- начало – 01.08.11г.
- окончание (плановое) – четвертый квартал 2015 года.

**Результаты государственной экспертизы проектной документации:**

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ №36-1-4-0316-13, ГАУ ВО «ЦЕНТР ГОСЭКСПЕРТИЗЫ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ» от «24» октября 2013 г.

**Объект капитального строительства:**

Комплекс многоэтажных жилых домов с 9 подъездом (корпусом №1) по ул. Карла Маркса, 67 в Центральном районе г. Воронежа».

**Объект государственной экспертизы:**

проектная документация, без сметы и результаты инженерных изысканий.

**Общие выводы**

Проектная документация «Комплекс многоэтажных жилых домов по ул. Карла Маркса, 67. (Корректировка № 2 со строительством 9 подъезда (корпус № 1) соответствует требованиям нормативных технических документов и технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной безопасности, требованиям ИТМ ГО и ЧС, а также результатам инженерных изысканий.

Результаты инженерных изысканий соответствуют нормативным техническим документам и техническим регламентам.

**2.2. Разрешение на строительство:**

• разрешение на строительство № RU-36302000-111 от 22.10.2012 г. сроком действия до 31.12.2015 г. выдано Отделом выдачи разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию департамент градостроительства и архитектуры Администрации городского округа город Воронеж.

**2.3. Права застройщика на земельные участки:**

• Земельный участок, имеющий адресные ориентиры: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Карла Маркса, дом 67, площадью 18659 кв.м., кадастровый номер: 36:34:0606011:190 принадлежит застройщику на основании свидетельства о государственной регистрации права выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области серия 36-АГ № 700742 от 19.09.2012 года.

Вышеуказанный земельный участок находится в залоге у ОАО «Сбербанк России» в соответствии с условиями ДОГОВОРА ИПОТЕКИ №0211020/и1 от 19 августа 2011 года, заключенного между ООО «ЦЕТУС-В» и ОАО «Сбербанк России».

**2.3. Основные технико-экономические показатели объекта капитального строительства:**

№	Наименование показателя	Ед.	Количество
1	Площадь земельного участка	га	1,8659
3	Общая площадь по комплексу с учетом общей площади подвала	м <sup>2</sup>	95796,1
4	Общая площадь многосекционного здания без учета общей площади подвала	м <sup>2</sup>	68864,5
5	Общая площадь 9 подъезда (корпуса № 1) без учета площади подвала	м <sup>2</sup>	9374,5
6	Общая площадь блока технических помещений (въезда в подвал) без учета общей площади подвала	м <sup>2</sup>	546,3
7	Площадь подвала	м <sup>2</sup>	17010,8
8	Общая площадь квартир (без учета лоджий, балконов террас) по комплексу	м <sup>2</sup>	59740,9
9	Общая площадь квартир многосекционного здания	м <sup>2</sup>	52402,2
10	Общая площадь квартир 9 подъезда (Корпуса № 1)	м <sup>2</sup>	7338,7
11	Общее количество квартир по комплексу	шт.	734
12	Общее количество квартир многосекционного здания	шт.	656
13	Общее количество квартир 9 подъезда (Корпуса № 1)	шт.	78
14	Количество машиномест	м/м	613

в т. ч. в подземной автостоянке		м/м.	573
15	<p>Этажность многосекционного жилого здания: 18-24 этажа.</p> <p>количество верхних технических этажей:</p> <p>секция 5-А – 1 (один) этаж, на отм. +72,300 (23-ий этаж)</p> <p>секция 4-А – 1 (один) этаж, на отм. +72,300, 23-ий этаж;</p> <p>секция 3-3 – 1 (один) этаж, на отм. +72,300, 23-ий этаж;</p> <p>секция 3-2 – 1 (один) этаж, на отм. +52,500, 17-ый этаж;</p> <p>секция 3-1 – 1 (один) этаж, на отм. +52,500, 17-ый этаж;</p> <p>секция 4-Б – 1 (один) этаж, на отм. +52,500, 17-ый этаж;</p> <p>секция 5-В – 1 (один) этаж, на отм. +52,500, 17-ый этаж;</p> <p>секция 5-Б – 1 (один) этаж, на отм. +65,700, 21-ый этаж;</p> <p>количество жилых этажей:</p> <p>секция 5-А - 20 (двадцать) этажей, с 3-го по 22-ой этаж;</p> <p>секция 4-А - 20 (двадцать) этажей, с 3-го по 22-ой этаж;</p> <p>секция 3-3 - 20 (двадцать) этажей, с 3-го по 22-ой этаж;</p> <p>секция 3-2 - 14 (четырнадцать) этажей, с 3-го по 16-ый этаж;</p> <p>секция 3-1 - 14 (четырнадцать) этажей, с 3-го по 16-ый этаж;</p> <p>секция 4-Б - 14 (четырнадцать) этажей, с 3-го по 16-ый этаж;</p> <p>секция 5-В - 14 (четырнадцать) этажей, с 3-го по 16-ый этаж;</p> <p>секция 5-Б - 18 (восемнадцать) этажей, с 3-го по 20-ый этаж;</p> <p>количество нижних технических этажей:</p> <p>1(один) этаж, на отм. +4,050, 2-ой этаж;</p> <p>количество нежилых этажей:</p> <p>1(один) этаж, 1-ый этаж;</p> <p>количество подземных этажей:</p> <p>1(один) этаж, -1-ый этаж (подвал).</p>		
16	<p>Этажность 9 подъезда (корпуса № 1) - 25 этажей.</p> <p>количество технических этажей - 1 (один) этаж, на отм. +81,400, 24-ты этаж;</p> <p>количество жилых этажей - 22 (двадцать два) этажа, с 2-го по 23-ий этаж;</p> <p>количество нежилых этажей - 1 (один) этаж, 1-ый этаж;</p> <p>количество подземных этажей - 1(один) этаж, -1-ый этаж (подвал).</p>		
17	Общая площадь нежилых помещений 1 этажа по комплексу	м <sup>2</sup>	466,8
	нежилые помещения 1 этажа многосекционного здания за номерами 2011, 3011, 4011, 5011 и 6011, не входящие в состав общего имущества	м <sup>2</sup>	39,5
	нежилые помещения 1 этажа 9 подъезда (Корпуса № 1) за номером № 9011 не входящие в состав общего имущества;	м <sup>2</sup>	10,9
	Общая площадь нежилых помещений 1 этажа в т. ч.	м <sup>2</sup>	416,4
	Трансформаторная подстанция (ТП 1)	м <sup>2</sup>	129,3
	Мойка автомобилей на 3 поста №1Э	м <sup>2</sup>	287,1
18	Общая площадь мест общего пользования (без учета площади подвала) по комплексу	м <sup>2</sup>	18577,6
	Общая площадь мест общего пользования (без учета площади подвала) многосекционного жилого здания	м <sup>2</sup>	16422,8
	Общая площадь мест общего пользования (без учета площади подвала) 9 подъезда (Корпуса № 1)	м <sup>2</sup>	2024,9
	Общая площадь мест общего пользования (без учета площади подвала) Блока технических помещений (въезда в подвал)	м <sup>2</sup>	129,9
19	Общая площадь подземного этажа (подвала) в т.ч.:	м <sup>2</sup>	17010,8

- нежилых помещений (машиномест)	м <sup>2</sup>	8488,9
- нежилых помещений подземной части, не входящие в состав общего имущества	м <sup>2</sup>	340,5
- проездов и проходов	м <sup>2</sup>	6949,1
-иных нежилых помещений (используемых для собственных нужд дома)	м <sup>2</sup>	1233,5

### 2.5. Местоположение и описание объекта:

Земельный участок под строительство комплекса расположен в Воронежской области, г. Воронеж, Центральный район, ул. Карла Маркса, 67.

Участок, занимает южную часть квартала образованного пересечением улицами Карла Маркса, Никитинская, Средне-Московская и Кольцовская. Территория комплекса будет являться закрытой территорией, огороженной 2-ух метровым забором с проходом – проездом на территорию через КПП. Основной въезд-выезд на территорию комплекса организован с улицы Средне-Московская мимо здания КПП с двумя шлагбаумами. Въезд-выезд в подземную автостоянку организован по двум однопутным пандусам. Пешеходный доступ на территорию жилого комплекса организован по открытым лестницам, рассредоточенным по всему периметру. Автостоянки запроектированы для автомобилей малого, среднего и высшего класса. Общее количество 613 машиномест, в том числе 573 машиноместа в подземной автостоянке. Обеспеченность машиноместами комплекса многоэтажных жилых домов определена на основании нормативов. Вертикальная связь между автостоянкой и жилыми этажами корпусов и секций предусматривается при помощи лифтов грузоподъемностью 630 и 1000 кг. Автостоянка оборудуется спринклерной системой пожаротушения.

#### Отделка автостоянок:

Пол – асфальтобетон;

Стены – краска ВЭ;

Потолок - краска ВЭ.

Покрытие пандусов со специальным рифлением и подогревом.

#### Элементы благоустройства:

Проектом предусмотрена высокая степень благоустройства выделенной территории. Благоустройство территории предусматривает выполнение подъездов и площадок с асфальтобетонным покрытием с целью обеспечения проезда пожарных машин и заезда на внутривортовую территорию и устройство тротуаров с плиточным покрытием по щебеночному основанию. Тротуары решены в увязке с проездами.

Площадки для отдыха взрослых, детские игровые площадки, спортивные площадки размещены на дворовом пространстве, с учетом обслуживания населения проектируемого жилого дома. Хозяйственная площадка запроектирована с юго-западной стороны дома рядом с площадкой для мусорных контейнеров. Свободные от застройки и благоустройства территории озеленяются в границах проектирования посевом газонных трав, посадкой деревьев и кустарников, созданием цветников-однолетников и массивов газонов на платформе.

Вертикальной планировкой обеспечивается доступность объекта маломобильными группами населения.

Территория комплекса ограждается по периметру металлической решеткой высотой 2,0м.

#### Архитектурно-планировочные решения.

Сам комплекс состоит из 8-ми сблокированных буквой «П» секции 5-Б, 5-В, 4-Б, 3-1, 3-2, 3-3, 4-А, 5-А, переменной (17 – 23) этажности и 24-х этажного одно подъездного жилого здания башенного типа.

В подвальной части комплекса размещены технические помещения:

- приточно-вытяжные вентиляционные камеры для автостоянки;

- вентиляционные камеры для дымоудаления и подпора воздуха в тамбуры-шлюзы.

Восемь зданий сблокированные буквой «П» подняты на колонны, под каждой секцией расположены группы помещений. В их составе: входные группы, тамбур, холл, колясочная,

лестничные клетки, лифты и лифтовые холлы, электрощитовая, мусоросборная камера, технические помещения. Первый этаж входные группы, второй и последний этаж - технический, жилые этажи начинаются с 3-го этажа включительно.

Мусор из мусоросборной камеры удаляется 2 раза в сутки в накопительные контейнеры.

#### **Секции 5-Б, 5-В, 4-Б, 3-1, 3-2, 3-3, 4-А, 5-А.**

Сблокированные секции имеют разную этажность 5-Б, 5-В, 4-Б, 3-1, 3-2, 3-3, 4-А, 5-А и образуют «П» - образную композицию. Во всех секциях запроектированы два технических этажа. Нижний технический этаж расположен под всеми жилыми объемами. Верхний технический этаж над всей площадью жилых секций.

#### **Секция 5-А (общее количество квартир – 76).**

Секция 5-А состоит из подвала и 23-х этажей (первого, 20-и жилых; 2-х технических). В секции 5-А со 3-го по 22-й этаж расположено 76 квартир повышенной комфортности - по 4 квартиры на этаже. На 21-м и 22-м этаже устроены двухуровневые квартиры. Все квартиры имеют остекленные лоджии, 3 из которых ориентированы на северо-западную, а 1 - на юго-западную сторону.

В каждой квартире организовано три планировочных группы:

- входная группа с гостевым санузлом;
- гостиная и кухня-столовая;
- спальни с ванной и гардеробными комнатами.

Вертикальная связь осуществляются двумя лифтами грузоподъемностью по 630 и 1000 кг, а также по незадымляемой лестничной клетке, с переходом по открытому балкону.

Кровля всех зданий неэксплуатируемая. Эксплуатируемые участки на кровле организованы в зонах установки оборудования и шахт. На всех перепадах высот на кровле предусмотрены вертикальные стальные лестницы.

#### **Секция 5-Б (общее количество квартир – 72).**

Секция 5-Б состоит из подвала и 21-го этажа (первого, 18-и жилых, 2-х технических). В секции 5-Б с 3-го по 20-ый этаж расположены 72 квартиры повышенной комфортности - по 4 квартиры на этаже. Квартиры имеют остекленные лоджии, 3 из которых ориентированы на юго-восточную сторону, а одна – на юго-западную.

В каждой квартире организовано три планировочных группы:

- входная группа с гостевым санузлом;
- гостиная и кухня-столовая;
- спальни с ванной и гардеробными комнатами.

Вертикальная связь осуществляются двумя лифтами грузоподъемностью 630 и 1000 кг, а также по незадымляемой лестничной клетке, с переходом по открытому балкону.

#### **Секция 5-В (общее количество квартир – 56).**

Секция 5-В состоит из подвала и 17-и этажей (первого, 14-и жилых; 2-х технических). В секции 5-В с 3-го по 16-й этаж расположены 56 квартир повышенной комфортности - по 4 квартиры на этаже. Все квартиры имеют остекленные лоджии, ориентированные на юго-восточную сторону.

В каждой квартире организовано три планировочных группы:

- входная группа с гостевым санузлом;
- гостиная и кухня-столовая;
- спальни с ванной и гардеробными комнатами.

Вертикальная связь осуществляются двумя лифтами грузоподъемностью 630 и 1000 кг, а также по незадымляемой лестничной клетке, с переходом по открытому балкону.

#### **Секция 4-А (общее количество квартир – 112).**

Секция 4-А состоит из подвала и 23-х этажей (первого, 20-и жилых; 2-х технических). В секции 4-А с 2-го по 18-й этаж расположено 96 квартир повышенной комфортности - по 6 квартир на этаже. 4 квартиры имеют остекленные лоджии, две из которых ориентированы на северо-запад, а две -

дворовую территорию жилого комплекса.

С 19-го по 22-й этаж расположено 16 квартир повышенной комфортности - по 4 квартиры на этаже. Все квартиры имеют остекленные лоджии. Две из которых ориентированы на северо-западную сторону, а две – на дворовую территорию жилого комплекса.

В каждой квартире организовано три планировочных группы:

- входная группа с гостевым санузлом;
- гостиная и кухня-столовая;
- спальни с ванной и гардеробными комнатами.

Вертикальная связь осуществляются двумя лифтами грузоподъемностью 630 и одним грузоподъемностью 1000 кг, а также по незадымляемой лестничной клетке, с переходом по открытому балкону.

#### **Секция 4-Б (общее количество квартир – 76).**

Секция 4-Б состоит из подвала и 17-и этажей (первого, 14-и жилых; 2-х технических). В секции 4-Б с 3-го по 12-й этажи расположено 60 квартир повышенной комфортности - по 6 квартир на этаже.

4 квартиры имеют остекленные лоджии, 2 из которых - ориентированы на юго-восток, а 2 - на дворовую территорию жилого комплекса. В 2-х других квартирах имеются «французские балконы», 1 из которых ориентирован на северо-западную, а 2-й - на юго-восточную сторону. С 13-го по 16-й этажи расположено 16 квартир повышенной комфортности - по 4 квартиры на этаже. Все квартиры имеют остекленные лоджии, две из которых - ориентированы на юго-восток, а две – на дворовую территорию жилого комплекса.

В каждой квартире организовано три планировочных группы:

- входная группа с гостевым санузлом;
- гостиная и кухня-столовая;
- спальни с ванной и гардеробными комнатами.

Вертикальная связь осуществляются двумя лифтами грузоподъемностью 630 и одним грузоподъемностью 1000 кг, а также по незадымляемой лестничной клетке, с переходом по открытому балкону.

#### **Секции 3-1 и 3-2 (общее количество квартир – 152).**

Секции 3-1 и 3-2 состоят из подвала и 17-и этажей (первого, 14-и жилых; 2-х технических). В секциях 3-1 и 3-2 со 3-го по 12-й этажи расположено по 60 квартир повышенной комфортности - по 6 квартир на этаже. 4 квартиры имеют остекленные лоджии, ориентированные на дворовую территорию жилого комплекса. В 2-х других квартирах имеются «французские балконы» в одной ориентированный на северо-западную, а во второй – на юго-восточную сторону.

С 13-го по 16-й этажи расположено 16 квартир повышенной комфортности - по 4 квартиры на этаже. Все квартиры имеют остекленные лоджии, ориентированные на дворовую территорию жилого комплекса.

В каждой квартире организовано три планировочных группы:

- входная группа с гостевым санузлом;
- гостиная и кухня-столовая;
- спальни с ванной и гардеробными комнатами.

Вертикальная связь осуществляются двумя лифтами грузоподъемностью по 630 и одним грузоподъемностью 1000 кг, а также по незадымляемой лестничной клетке, с переходом по открытому балкону.

#### **Секция 3-3 (общее количество квартир – 112).**

Секция 3-3 состоит из подвала и 23-х этажей (первого, 20-и жилых; 2-х технических). В секции 3-3 с 3-го по 18-й этаж расположено 96 квартир повышенной комфортности - по 6 квартир на этаже. 4 квартиры имеют остекленные лоджии, ориентированные на дворовую территорию жилого комплекса. В 2-х других квартирах имеются «французские балконы» ориентированные в одной - на северо-западную, а во второй - на юго-восточную сторону.

19-го по 22-ой этаж расположено 16 квартир повышенной комфортности - по 4 квартиры на этаже. Все квартиры имеют остекленные лоджии, ориентированные на дворовую территорию жилого комплекса.

В каждой квартире организовано три планировочных группы:

- входная группа с гостевым санузлом;
- гостиная и кухня-столовая;
- спальни с ванной и гардеробными комнатами.

Вертикальная связь осуществляется двумя лифтами грузоподъемностью по 630 и одним грузоподъемностью 1000 кг, а также по незадымляемой лестничной клетке, с переходом по открытому балкону.

При подсчете площади квартир площади лоджий учитывались с коэффициентом 0,5; балконы террасы – с коэффициентом 0,3.

### **Внутренняя отделка.**

Отделка квартир:

Внутренние межквартирные стены предусмотрены толщиной 250 мм (железобетон, пеноблоки), перегородки толщиной 80 мм выполняются из легковесных пазогребневых блоков М100 на растворе М75 .

Подготовка пола в жилой зоне толщиной 100 мм из проекта исключена в процессе предыдущей корректировки проекта.

Отделка автостоянок:

Пол – асфальтобетон; стены – краска ВЭ; потолок - краска ВЭ.

Лотки – полимерные, типа «Standartpark».

Покрытие пандусов - со специальным рифлением и подогревом.

Отделка технических помещений:

Полы – плитка керамическая, ударопрочная, стойкая к химическим воздействиям;

Стены - плитка керамическая, акриловая окраска;

Потолки - акриловая окраска

В полах помещений мойки, венткамер, насосной, и прочих помещениях с «мокрыми» процессами предусматривается гидроизоляция с заведением на стены на высоту 300 мм.

Отделка вестибюлей входных групп помещений и лифтовых холлов выполняется по отдельному дизайн-проекту.

Отделка помещений квартир, выполненных по принципу shell & core (т.е. без перегородок,) предусматривается только с подготовкой поверхностей для отделки. В санузлах и кухнях предусматривается двойной слой гидроизоляции.

Между отсеками автостоянок запроектированы металлические секционные подъемно-поворотные ворота типа "Hermann" с пределом огнестойкости EI 60. Двери в подвальной части, цоколе, технических помещениях и венткамерах запроектированы индивидуальные, стальные, противопожарные с пределом огнестойкости EI 30, двери входных групп помещений – алюминиевые, в составе конструкции витражного остекления.

Проектом предусмотрены мероприятия, обеспечивающие доступ в здания маломобильных групп населения:

- устроены наружные пандусы для возможности безбарьерного передвижения инвалидов на креслах-колясках;
- во входных группах помещений предусмотрены колясочные для размещения и хранения, помимо детских колясок, кресел-колясок инвалидов;
- в связи с понижением отметки чистого пола автостоянки, в тамбурах, отделяющих лифтовые холлы от автостоянки, выполнена перепланировка с устройством пандусов для благоприятного и беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения.

### **9 подъезд (Корпус №1) (Общее количество квартир - 78шт.)**

9 подъезд (Корпус №1) - 24-х этажное одноподъездное жилое здание башенного типа.

Подвальная часть здания расположена на одном уровне с подземной парковкой всего комплекса.



Главный вход в здание ориентирован на внутренний двор комплекса. Второстепенные входы располагаются по периметру 1 этажа. Для комфортного прохода площадка перед главным входом накрыта козырьком.

Подземную и надземную части зданий, связывают два лифта (грузоподъемностью 630 и 1000 кг). Кроме того, в надземной части здания дополнительно размещен еще один лифт (грузоподъемностью 630 кг).

На 1 этаже здания расположены входная группа помещений, в состав которой входят: тамбуры, лифтовой холл, кладовая, лестничные клетки, электрощитовая, помещения для временного хранения бытовых отходов, технические и вспомогательные помещения. Мусор из помещений для временного хранения бытовых отходов удаляется регулярно в течение суток.

На этажах со 2го по 23й расположены жилые квартиры повышенной комфортности различного размера. Каждая квартира оборудована остекленной лоджией.

Со 2-го по 18-й этаж расположено 68 квартир - по 4 квартиры на этаже.

С 19-го по 23-й этаж расположено 10 квартир - по 2 квартиры на этаже.

В каждой квартире организовано три планировочных группы помещений:

- прихожая (коридор) с гостевым санузлом и кладовой;
- гостиная и кухня-столовая;
- спальни с ванной.

Исключение составляет одна 2х комнатная квартира на 2 этаже, где по планировочным соображениям гостевой санузел отсутствует.

Вертикальная связь между этажами и эвакуация в случае чрезвычайных ситуаций осуществляется по незадымляемой лестничной клетке с переходом по открытому балкону.

Верхний 24й этаж здания - технический.

### **Решение фасадов**

Фасады здания решены в современной стилистике. Верхние этажи здания консольно выступают над основным объемом, создавая динамичный и запоминающийся силуэт. Цветовое решение выполнено на сочетании темного и светлого оттенков керамогранита, а также на применении витражных конструкций в верхней части здания.

Витражные конструкции входных групп – алюминиевые, с заполнением стеклопакетами из прозрачного стекла. Оконные переплеты и ограждение лоджий – профили ПВХ с заполнением стеклопакетами из прозрачного стекла. Цвет переплетов темно коричневый. В глухих частях витражного остекления предусмотрено применение глухого эмалированного стекла типа «Стемалит».

Витражные конструкции верхних этажей - алюминиевые, с заполнением стеклопакетами из прозрачного стекла; в глухих частях витражного остекления предусмотрено применение глухого эмалированного стекла типа «Стемалит».

### **Отделка квартир:**

Внутренние межквартирные стены предусмотрены толщиной 200 мм (железобетон, керамзитобетонные блоки), перегородки толщиной 80 мм выполняются из легкогобетонных пазогребневых блоков М100 на растворе М75 .

Квартиры выполняются без отделки.

### ***Общее количество квартир.***

п/п	Корпус/секция	1-но комнатные	2-ух комнатные	3-ех комнатные	4-ех комнатные	5-ти Комнатные	Общее количество
1	3-1	34	28	14	0	0	76
2	3-2	34	28	14	0	0	76
3	3-3	52	40	20	0	0	112
4	4-А	52	0	60	0	0	112
5	4-Б	34	0	42	0	0	76
6	5-А	0	36	0	38	2	76
7	5-В	0	28	0	28	0	56
8	5-Б	0	36	0	36	0	72

9	Корпус №1	0	51	17	10	0	78
9	<b>Общее кол-во</b>	<b>206</b>	<b>247</b>	<b>167</b>	<b>112</b>	<b>2</b>	<b>734</b>

### Подземная автостоянка.

Подземная автостоянка предназначена для хранения автомобилей собственниками нежилых помещений (машиномест) расположенных на ее территории.

Автостоянка рассчитана на хранение автомобилей, работающих только на жидком топливе (бензиновом и дизельном). Использование автостоянки для газобаллонных автомобилей не допускается.

### Классификация автостоянки

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ по размещению в городской застройке</li> </ul>	в жилой застройке;
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ по длительности хранения</li> </ul>	постоянное хранение;
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ по размещению относительно объектов другого назначения</li> </ul>	встроенная;
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ по размещению относительно уровня земли</li> </ul>	подземная;
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ по этажности</li> </ul>	одноэтажная;
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ по способу поэтажного перемещения автомобилей</li> </ul>	с использованием одной двухпутной ramпы;
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ по организации хранения</li> </ul>	манежная;
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ по типу ограждающих конструкций</li> </ul>	закрытая;
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ по условиям хранения</li> </ul>	отапливаемая.

Принятые объемно-планировочные решения позволяют использовать автостоянку для размещения легковых автомобилей отечественного и иностранного производства с геометрическими параметрами, соответствующими автомобилям малого и среднего классов.

Общая вместимость автостоянки составляет 573 машиноместа, в том числе машиноместа для хранения автомобилей, управляемых инвалидами, пользующихся креслами-колясками.

### Состав автостоянки

Первый этаж (Въездная группа)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- двухпутная ramпа;</li> <li>- участок мойки автомобилей на три поста;</li> <li>- очистные сооружения системы оборотного водоснабжения;</li> <li>- санитарно-бытовые помещения для работников участка мойки;</li> <li>- технические помещения;</li> <li>- трансформаторная подстанция (ТП 1)</li> </ul>
Подвал (-1 этаж)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- двухпутная ramпа;</li> <li>- автостоянка;</li> <li>- технические помещения (венткамеры, электрощитовые и т.д.);</li> <li>- лифтовые холлы с лифтами;</li> <li>- лестничные клетки;</li> <li>- помещения хранения уборочных машин.</li> </ul>

Хранение люминесцентных ламп и поживентаря предусмотрено в подсобных помещениях автостоянки.

### Объемно-планировочные решения

По планировочному решению автостоянка представляет собой одноэтажное подземное сооружение.

Площадь подземного этажа составляет 17010,8 м<sup>2</sup> и разделена на шесть пожарных отсеков, не превышающих допустимую площадь в 3000 м<sup>2</sup>.

На -1 этаже автостоянки предусматриваются рассредоточено расположенные, служащие

Одновременно для эвакуации и функциональных входов и выходов, лестничные клетки, а также лифтовые холлы.

### **Основные положения организации технологического процесса**

Въезд и выезд на автостоянку осуществляется по двухпутной рампе с переменным уклоном 9 и 18 % и шириной проезжих частей 3,55 м.

Контроль за въезжающими и выезжающими легковыми автомобилями осуществляется службой охраны комплекса.

Движение автомобилей в помещениях автостоянки регламентируется дорожными знаками, указателями и дорожной разметкой.

Контроль ситуации в автостоянке, а также на въезде и выезде осуществляется с помощью технологического (обзорного) телевидения.

Уборка полов в автостоянке предусматривается «сухая» с помощью уборочных машин.

### **2.6. Функциональное назначение нежилых помещений в объекте, не входящих в состав общего имущества.**

Трансформаторная подстанция, находящаяся в нежилых помещениях №1,2,3 (ТП 1)-129,3 м.кв.

Мойка автомобилей на 3 поста №1Э – 287,1 м.кв.

Парковочные зоны автостоянки - 573 машиноместа – 8488,9 м.кв.

Нежилые помещения, расположенные в подземной части - 340,5 м.кв.

Нежилые помещения, расположенные на первых этажах многосекционного здания и 9 подъезда (Корпуса 1) – 50,3 м.кв.

### **2.7. Состав общего имущества:**

Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства:

- дворовое пространство и расположенные на нем помещения, неразрывно связанные с инженерным обеспечением жилой части комплекса, за исключением трансформаторной подстанции, автомобильной мойки на три поста.

- технические этажи - 6734,5 м.кв.
- лестницы переходные лоджии, балконы и тамбуры – 5937,2 м.кв.
- электрощитовые - 162,6 м.кв.
- колясочные, коридоры и холлы – 4823,0 м.кв.
- пандусы - 220,8 м.кв.
- инженерные коммуникации и технические помещения – 1473,9 м.кв.
- проезды в подземной части 6857,0 м.кв.
- иное имущество в соответствии со ст.36 Жилищного Кодекса РФ.

### **2.8. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта – четвертый квартал 2015 года.**

Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:

- Инспекция государственного строительного надзора Воронежской области;
- Администрация городского округа города Воронеж.

### **2.9. Финансовые и прочие риски:**

- При осуществлении данного проекта строительства возможны риски, связанные с функционированием хозяйствующего объекта в рыночной конкурентной среде:

- рыночный;
- капитальный;
- затратный;

- технический;
- политический;
- риски финансовых рынков;
- непреодолимая сила, то есть чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства, возникшие помимо воли и желания сторон, которые нельзя было предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, эмбарго, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары, другие стихийные бедствия.

Так как рынок в настоящее время отличается предсказуемостью спроса, благоприятной устойчивой тенденцией в динамике цен, а объект-высокой конкурентоспособностью, то большинство рисков сведены к минимуму.

### **2.9.1. Планируемая общая стоимость строительства 8-ми секционного здания и 24-х этажного одно подъездного жилого здания башенного типа**

- составляет 3 821 509 118,80 рублей

в том числе стоимость строительных работ 3 441 578 508,62 рублей.

### **2.10. Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков):**

- **технический заказчик, генподрядчик – ООО «Стройтем»,**

г. Москва, 127057, г. Москва, ул. Алабяна, д 7

- **субподрядчик - ООО «Квантастрой В»,**

г. Воронеж, 394006, г. Воронеж, ул. Красноармейская, д.54, оф. 206,

Основные объекты:

1. Бизнес-цент Адрес: г. Воронеж, Московский проспект, 196
2. ТРЦ «Максимир» Адрес: г. Воронеж, Ленинский проспект, 174 П
3. Сити-парк «Град» Адрес: Воронежская область, Рамонский район, поселок Солнечный, улица Парковая
4. ТК «Арена» Адрес: г. Воронеж, Бульвар Победы, 23Б
5. Жилой дом, позиция 15 Адрес: г. Воронеж, ул. 40 лет Октября, 8
6. Жилой дом, позиция 2 Адрес: г. Воронеж, ул. Челюскинцев, 101

- **проектировщики**

#### **ОАО «ЦНИИПРОМЗДАНИЙ»**

РФ, 127238, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 46, корп.2

телефон (495) 482-4506; факс (495) 482-4306;

e-mail: cniipz@cniipz.ru, <http://www.cniipz.ru>

#### **Основные проекты:**

ОАО "ЦНИИПромзданий", образовано в 1959 году, за последние три года специалистами общества спроектированы следующие крупные объекты:

1. Дворец Спорта - г. Видное, Московская область;
2. ТРЦ "Щука"- г. Москва;
3. Стадион им. Кадырова - г. Грозный;
4. Спортивно оздоровительный центр многофункционального назначения - г. Раменское (МО);
5. Малая Ледовая арена Олимпийского парка - г. Сочи;
6. Спортивно развлекательный торговый центр - г. Самара;
7. Национальный Центр Управления кризисными ситуациями МЧС РФ - г. Москва  
и еще около 200 объектов промышленного, социального, торгового, развлекательного и спортивного назначения.

#### **ОАО «ВГЭС - Проект»**

РФ, 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 9/27, стр.1

телефон (495) 660-1468; факс (495) 660-1468;

#### **Основные проекты:**

В разные годы ОАО «ВГЭС - Проект» принимало участие в проектировании:

Объектов художественного и исторического значения:

- Усиление оснований объектов Московского Кремля (реконструкция)
- Государственная Третьяковская галерея (реконструкция и новое строительство)
- Гостиный двор (реконструкция и новое строительство)
- Храм Христа Спасителя
- МАМТ им. Станиславского и Немировича-Данченко (реконструкция и новое строительство)
- Малая сцена театра им. Вахтангова (новое строительство)
- Русский Духовный театр «Глас» (новое строительство)
- Жилой дом А.А.Морозова (Реставрация и приспособление под дом приемов правительства РФ)
- Усиление оснований при реставрации и воссоздании монастырей и церквей на территории России (Новгородский Кремль, Заиконоспасский монастырь г. Москвы)
- ФГОУ ВПО «Московская государственная консерватория имени П.И. Чайковского»
- ВГИК им. С.А. Герасимова
- Храм Архангела Михаила в Путилково Красногорского района Московской области
- Объекты Ново-Иерусалимского монастыря
- Резиденция Патриаршего Экзарха Армянской Апостольской Церкви в г. Москве
- Свято-Троицкая Сергиева Лавра

Объектов современного градостроительства:

- Объекты Московского Сити
- Вторая очередь Центра Международной Торговли
- Объекты на ВВЦ
- Офисное здание корпорации «Сименс»
- Офисное здание корпорации «Система-Галс»
- Гостиница «Москва»
- Гостиница «Будапешт»
- Объекты аэропортов «Внуково» и «Домодедово»
- Жилые, административные, торговые и спортивные комплексы г. Москвы и РФ
- Стадион «Спартак» г. Москвы
- Объекты инфраструктуры Зимней Олимпиады в г. Сочи в 2014 году

В настоящее время специалистами ОАО «ВГЭС-Проект» выполняются проектные работы для объектов:

- ФГОУ ВПО (университет) «Московской государственной консерватории имени П.И. Чайковского» (3-я очередь строительства)
- здания Музейного комплекса Государственной Третьяковской галереи по адресу: г. Москва, Кадашевская набережная, владение №10, владение №12/2, Малый Толмачёвский переулок, владения №№1-3, 5-7
- Разработка проектной и рабочей документации по выводу из эксплуатации башенного водосброса Егорлыкской ГЭС
- для строительства жилого комплекса в г. Брянск
- для типовых зданий музыкальной школы и школы искусств для города Москвы
- Телевизионный комплекс ОАО «Телекомпания НТВ»

**2.11. Способы обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:**

Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика: в обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считается находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) комплекс земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности и строящийся на этом участке объект недвижимости;

При государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного

строительства такой считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект.

С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию комплекса, до даты передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, такой объект считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав комплекса и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения застройщиком указанного разрешения.

**2.12. Об иных договорах и сделках на основании, которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) Жилого комплекса:**

ДОГОВОР №0211020 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 19 августа 2011 года, заключенного между ООО «ЦЕТУС-В» и Открытое акционерное общество «Сбербанк России». Срок действия договора до «28» июня 2016 г. с лимитом кредитования в сумме 2 265 000 000 (Два миллиарда двести шестьдесят пять миллионов) рублей.

**Заключительные положения:**

Проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства.

Хранение оригинала проектной декларации осуществляется застройщиком по адресу: г. Воронеж, ул. Карла Маркса, д. 67.

В соответствии с ст.19 п. 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями), данная проектная декларация опубликована на сайте <http://www.sololimp.ru/>.

\* \* \*

генерал-лейтенант  
Гуркин  
Криванов В. В.

