

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ООО «КСО»

Н.И. Стабровская



Н.И. Стабровская

**Проектная декларация
объекта капитального строительства «Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенными
помещениями по ул. Воронежской, 47/Г, г. Краснодар, БС4»**

Проектная декларация размещена 07.11.2016 г. на сайте [www. Jkfn.ru](http://www.Jkfn.ru)
в редакции по состоянию на 07.11.2016 г.

г. Краснодар

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

Объект капитального строительства: «Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенными помещениями по ул. Воронежской, 47/Г, г. Краснодар, БС4»

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ		
1.1.	Фирменное наименование	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Краснодарское Строительное Объединение» Сокращённое наименование: ООО «КСО»
1.2.	Место нахождения	юридический / фактический адрес: 350011, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Воронежская, 47
1.3.	Режим работы застройщика, контактная информация	понедельник-пятница с 9-00 до 18-00, суббота с 10-00 до 13-00 номер контактного телефона: (861) 233-54-40 тел/факс: (861) 235-55-44 адрес сайта: www.jkfn.ru
1.4.	Данные о государственной регистрации	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 23 № 009103802 от 28.05.2013 г. выдано Инспекцией ФНС России №3 по г. Краснодару, ОГРН 1132309003210
1.5.	Данные о постановке на учет в налоговом органе	Свидетельство о постановке на налоговый учет в Инспекции ФНС России №3 по г. Краснодару, серия 23 № 009103817, дата постановки на учет 28.05.2013 г., ИНН 2309136314, КПП 230901001
1.6.	Данные об учредителях (акционерах) Застройщика, которые обладают пятью или более процентами голосов в органе управления Застройщика	гражданин Российской Федерации Орлова Валентина Дмитриевна владеет 45 % долей в уставном капитале Общества гражданин Российской Федерации Холодцова Татьяна Михайловна владеет 55 % долей в уставном капитале Общества
1.7.	Информация о проектах строительства многоквартирных домов и (иных) объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение 3-х лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	В настоящий момент у Застройщика отсутствуют завершённые проекты строительства многоквартирных домов и (иных) объектов недвижимости. С мая 2014 г. Застройщик принимает участие в строительстве: объекта капитального строительства: «Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенными помещениями по ул. Старокубанской, 2/23 в г. Краснодаре» три 17-этажные блок секции с техническим этажом и техническими помещениями лифтового узла, БС1 и БС2 сблокированы - Литер 1, БС3 отдельно стоящая — Литер 2. Разрешение на строительство от 27.05.2014 г. № RU 23306000-3427-р, выдано департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар. Начало строительства — III квартал 2014 г. Плановый срок окончания строительства — II квартал 2017 г.
1.8.	Информация о видах лицензируемой деятельности, номер лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства	Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №1458-Р.01-2014-2309136314-С-254 от 09.06.2014 г. Выдано на основании Решения Правления Саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство «Межрегиональная Ассоциация по Строительству, Ремонту и Техническому Надзору», Протокол № 64 от 09.06.2014 г. Свидетельство действительно без ограничения срока и территории его действия.
1.9.	Данные о финансово-экономическом состоянии Застройщика:	

1.9.1.	Финансовый результат текущего года	Согласно последнему утвержденному отчету на 30.09.2016 г. прибыль составляет 35 тыс. рублей
1.9.2.	Размер кредиторской задолженности	Кредиторская задолженность по состоянию на 30.09.2016 г. составляет 72 352 тыс. рублей
1.9.3.	Размер дебиторской задолженности	Дебиторская задолженность по состоянию на 30.09.2016 г. составляет 168 471 тыс. рублей
2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА		
2.1.	Цель проекта строительства	Строительство многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями по ул. Воронежской, 47/Г, г. Краснодар, БС4
2.2.	Этапы и срок реализации проекта строительства	Этап – один Начало – дата подписания разрешения на строительство – 21.07.2015 г. Плановый срок окончания строительства – III квартал 2017 г.
2.3.	Информация о результатах негосударственной экспертизы проектной документации	Положительное заключение негосударственной экспертизы №23-1-4-0153-15 от 01.07.2015г.
2.4.	Информация о разрешении на строительство	Разрешения на строительство № RU 23306000-4153-р-2015 от 21.07.2015 г., выдано Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар
2.5.	Информация о правах застройщика на земельный участок	Земельный участок с кадастровым номером: 23:43:0309037:349, площадью 3181 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения: многоэтажные жилые дома, расположенный по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Воронежская, 47/Г, предоставлен в аренду ООО «КСО» на основании Договора аренды земельного участка № 1 от 05.06.2015 г. с АО «Объединение». Договор аренды земельного участка зарегистрирован в Управлении Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю 11.06.2015г. регистрационный номер: 23/001/810/2015-6519. Собственником земельного участка является АО «Объединение». Свидетельство о государственной регистрации права от 02.06.2015 г. серии 23-АН № 694559 регистрационный номер: 23-23/001-23/001/605/2015-5325/1.
2.6.	Информация об элементах благоустройства	проектом предусмотрен весь комплекс мероприятий, необходимых для организации внутриквартального пространства: улично-дорожная сеть, благоустройство, озеленение, оборудование детских площадок, площадок для отдыха и активных видов спорта.
2.7.	Описание объекта в соответствии с проектной документацией, его месторасположение:	«Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенными помещениями по ул. Воронежской, 47/Г, г. Краснодар, БС4» - это одна 17-ти этажная, одноподъездная блок-секция. Форма блок-секции выгнута с радиусом в 120м. в плане. Размеры секции в крайних осях – 42х18м, высота этажа –3,15 м. Высота первого этажа – 3,6 м. В границах участка запроектированы гостевые стоянки и места постоянного хранения автомобилей. В жилом доме запроектированы студии, одно и двух комнатные квартиры. Принятые планировочные решения обеспечивают гибкость базовых планировок квартир. В каждой квартире запроектированы лоджии или балконы. Лестнично-лифтовой узел расположен в центре секции. Объект расположен по адресу: ул. Воронежская, 47/Г, г. Краснодар

2.8. Информация о количестве в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома самостоятельных частей, а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией

Технико-экономические показатели:

Наименование показателей	единица измерения	показатели
Вид строительства	-	новое
Площадь участка под строительство	кв.м.	3181
Площадь участка в границах благоустройства	кв.м.	4200
Блок секция 4		
Этажность	этаж	17
Количество этажей	этаж	18
Площадь застройки	кв.м.	718,24
Строительный объем - всего	м ³	35872,54
в том числе ниже отм. 0.000	м ³	1280,93
Общая площадь здания - всего	кв.м.	9517,47
Площадь жилого здания	кв.м.	9035,38
Площадь квартир	кв.м.	6239,50
Общая площадь квартир с учетом летних помещений (лоджии/балконы), с понижающим коэффициентом	кв.м.	6488,09
Жилая площадь квартир	кв.м.	3267,31
Общая площадь балконов и лоджий	кв.м.	248,59
<i>Встроенные помещения 1-го этажа (офисы)</i>		
полезная площадь встроенных помещений 1-го этажа (офисы)	кв.м.	464,84
расчетная площадь встроенных помещений 1-го этажа (офисы)	кв.м.	444,47
<i>Встроенно-пристроенные помещения, не входящие в состав общего имущества:</i>		
общая полезная площадь встроенно-пристроенных помещений (офисов), не входящих в состав общего имущества	кв.м.	464,84
Количество офисов, состоящих из нежилых помещений (полный перечень нежилых помещений и их площадей, входящих в состав офисов содержится в Приложении №1 к проектной декларации)	шт.	5
Количество квартир - всего	шт.	135
в том числе: однокомнатных	шт.	60
однокомнатных (студии)	шт.	15
двухкомнатных	шт.	60

Помещения жилого дома общественного назначения:		
лестница	кв.м.	265,03
лифтовой холл	кв.м.	152,40
коридор	кв.м.	667,50
колясочная (1 этаж)	кв.м.	12,91
Диспетчерская, консьерж (1 этаж)	кв.м.	18,00
санузел, КУИ (1 этаж)	кв.м.	3,36
Мусоросборочная камера	кв.м.	2,24
Помещения стояка мусоропровода	кв.м.	33,15

Технический этаж (чердак) – это этаж, используемый для размещения инженерного оборудования и коммуникаций. Технический этаж (чердак) располагается над верхним жилым этажом здания.

Технический подвал - это этаж, используемый для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций, который расположен в нижней части здания, без самостоятельного функционального назначения.

В приложении №1 предоставлено количество и техническая характеристика самостоятельных частей строящегося объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией.

Фактические площади квартир будут определены на основании данных измерений при изготовлении технического паспорта БТИ на многоквартирные жилые дома.

Конструктивные решения, технология создаваемого объекта:

Фундаменты – монолитная ж.б. плита

Лестницы – монолитные ж.б.

Перекрытия этажей – монолитные ж.б.

Внутренние перегородки – керамзитобетонные блоки

Окна – металлопластиковые

Двери входные подъездные/люки технических помещений – металлические

Несущие конструкции – монолитные ж.б.

Ограждающие конструкции – многослойные отвечающие современным требованиям по термическому сопротивлению.

Наружная поверхность фасада – вентилируемый фасад с облицовочным слоем из керамогранитной плитки и утеплителем из каменной ваты, толщ. 100мм.

По квартирам планируется выполнить следующие объёмы работ:

-установка металлической входной двери;

-установка окон (металлопластик);
-установка балконных дверей из ПВХ;
-стяжка на полах;
-штукатурка стен;
-гидроизоляция полов в санузлах;
-монтаж системы отопления с установкой радиаторов;
-монтаж системы вентиляции без решеток;
-монтаж системы водоснабжения: стояки холодной и горячей воды из труб ПВХ с врезанными патрубками и запорной арматурой, без внутриквартирной разводки;
-установка общеквартирных и внутриквартирных счётчиков холодной и горячей воды;
-монтаж системы канализации: стояки с отводами, без внутриквартирной разводки;
-монтаж системы электроснабжения: прокладка электропроводки от этажного щита в квартире и внутриквартирная разводка в соответствии с проектом без подключения выключателей, розеток электроосвещения;
-установка электрического счётчика в шкафу щитка (расположенный в поэтажном общем коридоре);
-ввод системы домофона;
-устройство системы противопожарной сигнализации: смонтированные на потолке в комнатах и кухне датчики заземления, с подключением в общей системе;

По нежилым (коммерческим) помещениям:

-установка входной двери;
-установка электросчётчика;
-устройство системы противопожарной сигнализации с монтажом на потолке;

По подъездам, лифтовым холлам и межквартирным площадкам:

-установка входной двери металлической;
-отделка пола керамической плиткой;
-отделка стен улучшенной штукатуркой с покраской;
-устройство основного и аварийного освещения.

2.9.	Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	В состав общего имущества не входят расположенные на 1-м этаже нежилые (коммерческие) помещения, и нежилые общие площади, территории, помещения необходимые для обслуживания нежилых (коммерческих) помещений, в т.ч. входные группы, холлы, коридоры, подсобные помещения, сан. узлы и др. Нежилые (коммерческие) помещения реализуются Застройщиком отдельно. В случае финансирования их строительства Застройщиком за счет собственных средств, они могут быть реализованы Застройщиком после ввода дома в эксплуатацию и государственной регистрации права Застройщика.
2.10.	Информация о составе 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	Объекты общего назначения, пользования и обслуживания жилого дома, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые холлы, лифты, лифтовые шахты, мусоропроводы, коридоры, технический этаж, крыша, ограждающие несущие и не несущие конструкции жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, находящееся в жилом доме. Земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства.
2.11.	Информация о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома	III квартал 2017 г.
2.12.	Информация о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства	Информация о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства отсутствует.
2.13.	Информация о планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	322 966 691,09 руб.
2.14.	Информация о перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков)	Генеральный подрядчик ООО «СТРОИТЕЛЬСТВО И ТЕХНОЛОГИИ» Генеральный проектировщик ООО «СТРОИТЕЛЬСТВО И ТЕХНОЛОГИИ»
2.15.	Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору	Исполнение обязательств застройщика обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном статьями 12.1.-15 Федерального закона №2147-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», а также обязательным страхованием ответственности застройщика, предусмотренным ст. ст. 12.1., 15.2. указанного закона. Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве осуществляет: - Общество с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания», ИНН 1832008660 ОГРН 1021801434643, место нахождения: 109457, г. Москва, ул. Окская, 13 оф. 4501, Лицензия на осуществление страхования: серия СИ № 0072 от 17.07.2015 на основании Генерального Договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-2815/2015 от 30.10.2015 г.;

		<p>- Общество с ограниченной ответственностью «Верна», ОГРН 1027700136265, ИНН 7723011286, адрес: 350015, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Новокузнецкая, д. 40, Лицензия на осуществление страхования серии СИ №3245 от 17.09.2015 г. на основании Генерального Договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №280001/15/03717/9319018 от 27.10.2015 г.</p> <p>- Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (ОГРН 1027739329188 ИНН 7743014574, место нахождения: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, дом 29, Лицензия на осуществление страхования: серия СИ № 3492 от 19.01.2016) на основании Генерального Договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № ГОЗ-88-0200/16 от 17.02.2016 г.</p> <p>В Приложении №2 предоставлена «Информация о способе обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору (сведения о договоре страхования или договоре поручительства, в том числе реквизиты соответствующего договора, сведения о поручителе или страховщике (наименование, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер, место нахождения), об объекте долевого строительства, в отношении которого заключен договор страхования или договор поручительств)».</p>
2.16.	Иные договора и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома со встроенными помещениями общественного назначения	Договоры и сделки, на привлечение денежных средств для строительства (создания) многоквартирного дома, не заключались.

Вся необходимая информация и документация Застройщика предоставляется для ознакомления в соответствии с действующим законодательством РФ и находится в офисе у Застройщика по адресу, указанному в п. 1.2. раздела «Информация о Застройщике» проектной декларации.