

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,
с изменениями от 28.03.2016 г. в пункт 8,
с изменениями от 25.04.2016 г. в пункт 8
с изменениями от 18.07.16 в пункты 15, 16, 17
с изменениями от 26.07.2016 в пункт 8
с изменениями от 24.08.2016 в пункт 18
с изменениями от 28.10.2016 в пункт 8
с изменениями от 12.01.2017 в пункты 5, 9, 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 «СК «ПреминумСтрой»
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 (30.09.2016 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 5 794 тыс. руб.; - кредиторская задолженность – 131 204 тыс. руб.; - дебиторская задолженность – 1 177 488 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. Коммерческое название – «Микрорайон Казанский».
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

		<p>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.</p>
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> <p>Приказ № 255 от 18.07.2016 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:</p> <p>Дворовые площадки: детские игровые, спортивные, хозяйственные, для отдыха взрослых, автостоянки.</p> <p>Озеленение, дорожные покрытия (двухслойные асфальтобетонные), тротуары с покрытием из асфальтобетона в один слой.</p>
14	Местоположение строящегося объекта:	<p>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).</p>
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. Общая площадь здания 23662,8 м², строительный объем здания, всего 81093,7 м³, в том числе: ниже отм. 0.000 – 3754,84 м³ выше отм. 0.000 – 77338,86 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 36 офисных помещений, имеющих самостоятельные входы, обособленные от входов в жилую часть здания.</p> <p>Жилое здание выполнено в следующих конструкциях:</p> <p>фундаменты: монолитная железобетонная плита толщиной 1000 мм;</p> <p>несущие стены: монолитные железобетонные стены;</p> <p>стены: из кирпича, из газобетонных блоков, из керамзитобетонных блоков, гипсокартонные на металлическом каркасе;</p> <p>плиты перекрытия: монолитные железобетонные;</p> <p>кровля плоская с рулонным покрытием с внутренним водоотводом.</p> <p>Литер «6»: Площадь застройки 1344,42 м². Общая площадь здания 16915,8 м², строительный объем здания, всего 57640,55 м³, в том числе: ниже отм. 0.000 –</p>

2702,5 м³ выше отм. 0,000 – 54938,05 м³

Литер «б» 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 23 офисных помещения, имеющих самостоятельные входы, обособленные от входов в жилую часть здания.

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;

крыша плоская с рулонным покрытием с внутренним водоотводом.

Литер «б»

Количество и площадь квартир по проекту:

- однокомнатных – 75 шт.;

- двухкомнатных - 165 шт.;

- трехкомнатных - 30 шт.

всего 270 квартир.

Общая площадь квартир (с учетом летних помещений с понижающим коэффициентом) – 16 681,7 кв.м

Площадь квартир – 15 565,5 кв.м

Жилая площадь квартир – 8 402,7 кв.м

Общая площадь офисных помещений – 2177,0 кв.м

Полезная площадь офисных помещений – 2177,0 кв.м.

Расчетная площадь офисных помещений – 1704,4 кв.м.

в т.ч.

- на подземном (цокольном) этаже :

Блок-секция А:

• Офисное помещение	1	49,4 кв. м
• Офисное помещение	1а	36,1 кв.м
• Офисное помещение	2	28,6 кв. м
• Офисное помещение	2а	35,0 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	9а	35,0 кв.м
• Офисное помещение	10	28,6 кв. м
• Офисное помещение	10а	36,1 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 I этаже:

Блок-секция А:

• Офисное помещение	17	46,4 кв.м
• Офисное помещение	18	49,8 кв.м
• Офисное помещение	19	120,0 кв.м
• Офисное помещение	20	51,1 кв.м
• Офисное помещение	21	119,1 кв.м
• Офисное помещение	22	67,4 кв. м
• Офисное помещение	Тип3	43,2 кв.м
• Офисное помещение	24	70,7 кв. м

Блок-секция Б:

• Офисное помещение	25	119,1 кв.м
• Офисное помещение	26	51,1 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

- **Офисное помещение** 27 120,0 кв.м
- **Офисное помещение** 28 49,8 кв.м
- **Офисное помещение** 29 46,4 кв.м
- **Офисное помещение** 30 70,7 кв.м
- **Офисное помещение** 31 43,2 кв.м
- **Офисное помещение** 32 67,4 кв.м

Однокомнатные квартиры: всего 75 шт.,

общая площадь квартир (с учетом понижающего коэффициента летних помещений) – 3481,5 кв.м

общая площадь квартир (без учета площадей летних помещений) – 3232,5 кв.м

жилая площадь квартир – 1350,0 кв.м

общая площадь каждой квартиры от 46,2 кв.м до 46,5 кв.м.

Двухкомнатные квартиры: всего 165 шт.,

общая площадь квартир (с учетом понижающего коэффициента летних помещений) – 10 644,8 кв.м

общая площадь квартир (без учета площадей летних помещений) – 9 934,8 кв.м

жилая площадь квартир – 5520,9 кв.м

общая площадь каждой квартиры от 46,20 кв.м до 72,3 кв.м.

Трехкомнатные квартиры: всего 30 шт.,

общая площадь квартир (с учетом понижающего коэффициента летних помещений) – 2 555,4 кв.м

общая площадь квартир (без учета площадей летних помещений) – 2 398,2 кв.м

жилая площадь квартир – 1531,8 кв.м

общая площадь каждой квартиры от 81,5 кв.м до 88,6 кв.м.

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

Литер «б»

Количество и площадь квартир по проекту:

- однокомнатных- 45 шт.;

- двухкомнатных- 135 шт.;

- трехкомнатных- 15 шт.

всего 195 квартир

Общая площадь квартир (с учетом летних помещений с понижающим коэффициентом) – 11 877,9 кв.м

Площадь квартир – 11 078,3 кв.м

Жилая площадь квартир – 5 984,9 кв.м

Общая площадь 23 офисных помещений на подземном (цокольном) и 1 этаже – 1468,8 кв.м.

в т.ч.

- на подземном (цокольном) этаже

Блок-секция А:

- **Офисное помещение** 1 49,5 кв.м
- **Офисное помещение** 1а 36,0 кв.м
- **Офисное помещение** 2 41,5 кв.м
- **Офисное помещение** 3 40,8 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 49,6 кв.м.
- **Офисное помещение** 14 108,6 кв.м.
- **Офисное помещение** 15 51,1 кв.м.
- **Офисное помещение** 16 107,7 кв.м.
- **Офисное помещение** 17 78,0 кв.м.
- **Офисное помещение** 18 53,7 кв.м.
- **Офисное помещение** Тип 2 70,6 кв.м.

Блок-секция Б:

- Офисное помещение 20 51,1 кв.м.
- Офисное помещение 21 107,7 кв.м.
- Офисное помещение 22 78,0 кв.м.

Однокомнатные квартиры: всего 45 шт.:

общая площадь квартир (с учетом понижающего коэффициента летних помещений) – 2089,5 кв.м

общая площадь квартир (без учета площадей летних помещений) – 1939,5 кв.м

жилая площадь квартир – 810,0 кв.м

общая площадь каждой квартиры от 46,2 кв.м до 46,5 кв.м.

Двухкомнатные квартиры: всего 135 шт.,

общая площадь квартир (с учетом понижающего коэффициента летних помещений) – 8510,7 кв.м

общая площадь квартир (без учета площадей летних помещений) – 7939,70 кв.м

жилая площадь квартир – 4409,0 кв.м

общая площадь каждой квартиры от 46,2 кв.м до 72,3 кв.м.

Трехкомнатные квартиры: всего 15 шт.,

общая площадь квартир (с учетом понижающего коэффициента летних помещений) – 1 277,70 кв.м

общая площадь квартир (без учета площадей летних помещений) – 1 199,1 кв.м

жилая площадь квартир – 765,9 кв.м

общая площадь каждой квартиры от 81,5 кв.м до 88,6 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 ванные комнаты, кухни и санузлы через вентблоки. Предусмотрена противоподымная защита: удаление дыма из коридоров с установкой поэтажных противоподымных 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.

Высота жилого этажа - 2,72 метра.

Высота встроенных помещений первого этажа – 3,02 метра.

Высота встроенных помещений подземного (цокольного) этажа – 2,72 метра.

17.

Функциональное назначение нежилых помещений:

Встроенные помещения подземного и первого этажей:

Литер «5» - 36 помещения, площадью 2177,0 кв.м.

Литер «6» - 23 помещения, площадью 1468,8 кв.м.

предназначены под продажу или аренду: офисные помещения.

18.

Состав общего имущества в доме:

Л5:**Технические помещения:**

- Машинные отделения лифтов – 81,4 кв.м;

- Технический этаж без учета машинных отделений лифтов – 1 474,74 кв.м;
- Помещения общего пользования на подземном (цокольном) и первом этажах:**
- коридор – 196,2 кв.м;
 - электрощитовая – 53,2 кв.м;
 - технические и подсобные помещения – 83,0 кв.м;
 - КУИ – 8,4 кв.м;
 - Лифтовой холл – 48,4 кв.м;
 - Мусоропроводная камера – 18,0 кв.м;
 - Тамбур – 13,6 кв.м;
 - Лестничная клетка – 25,6 кв.м;

Лифты – 4 шт. грузовых, 4 шт. пассажирских.

- Общее имущество на 2-16 этажах:**
- Внеквартирные коридоры – 1074 кв.м;
 - Лифтовые холлы – 576 кв.м;
 - Переходные балконы – 648 кв.м;
 - Мусороприемные камеры – 84 кв.м;
 - Тамбуры перед балконами – 132 кв.м;
 - Лестничные площадки – 378 кв.м

Л6:

Технические помещения:

- Машинные отделения лифтов – 61,05 кв.м;
- Технический этаж без учета машинных отделений лифтов – 1045,45 кв.м;

Помещения общего пользования на подземном (цокольном) и первом этажах:

- коридор – 149,2 кв.м;
- электрощитовая – 26,6 кв.м;
- технические и подсобные помещения – 50,3 кв.м;
- тепловой пункт, насосная – 102,1 кв.м;
- КУИ – 6,3 кв.м;
- Лифтовой холл – 36,3 кв.м;
- Мусоропроводная камера – 13,5 кв.м;
- Тамбур – 23,4 кв.м;
- Лестничная клетка – 19,2 кв.м;

Лифты – 3 шт. грузовых, 3 шт. пассажирских.

- Общее имущество на 2-16 этажах:**
- Внеквартирные коридоры – 757,5 кв.м;
 - Лифтовые холлы – 432 кв.м;
 - Переходные балконы – 486 кв.м;
 - Мусороприемные камеры – 63 кв.м;
 - Тамбуры перед балконами – 99 кв.м;
 - Лестничные площадки – 283,5 кв.м;

а также: 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.

19.	Получение разрешения на ввод в эксплуатацию дома:	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию строящегося объекта недвижимости - 2 полугодие 2017 года.
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 Польска» 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	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

	добровольному страхованию таких рисков:	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 строительные-монтажные работы.	Застройщик – ООО «Краснодар Девелопмент» Генеральный подрядчик – ООО «Сувар Девелопмент»
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