

# "Кубанькапстрой"

1

Юридический адрес: 350000 г. Краснодар, ул. Гимназическая 40.

Фактический адрес: 350000 г. Краснодар, ул. Гимназическая, 40.

Тел. 268-43-32, факс 268-36-62

25 декабря 2013 г.

г. Краснодар.

(с изменениями от 01.07.2016г.)

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

**Объект: 26-этажный(24-жилых, техподполье и технический этаж) 240-квартирный жилой дом литер 16.2 на земельном участке площадью 6737 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0427001:876 расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Снесарева 10/1 в Карасунском внутригородском округе.**

### Информация о застройщике:

1. Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Кубанькапстрой» (ООО «Кубанькапстрой»)

1.1. Юридический адрес: г. Краснодар 350000 ул. Гимназическая, 40

1.2. Фактический адрес: 350000, г. Краснодар, ул. Гимназическая, 40

1.3. ИНН 2310143370

1.4. ОГРН 1092310006172

1.5. КПП 231001001

1.6. Режим работы ООО «Кубанькапстрой»: понедельник-пятница с 08.30 – 17.30 часов, обеденный перерыв с 13.00 до 14.00 часов.

2. ООО «Кубанькапстрой» зарегистрировано Инспекцией МНС России № 2 города Краснодара 29 декабря 2009 года за основным государственным регистрационным номером 1092310006171 (свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 23 № 007611063).

3. Учредители (участники) ООО «Кубанькапстрой», которые обладают пятью и более процентами голосов в высшем органе управления ООО «Кубанькапстрой»:

- ООО «Эко Сервис» - 76% голосов;
- Тимченко Олег Владимирович - 12% голосов;
- Шеляг Михаил Владимирович - 7% голосов.
- Чапля Наталья Анатольевна - 5% голосов;

4. Виды деятельности осуществляемой ООО «Кубанькапстрой».

4.1. На основании Свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №0152.01-2010-2310143370-С-179, от 13 декабря 2010 г. выданном ООО «Кубанькапстрой» Некоммерческим партнерством «Саморегулируемая организация «Союз Профессиональных Строителей Южного Региона» на основании решения Совета НП «СРО «СПС ЮР», протокол № 33 от 13 декабря 2010г.

- Устройство бетонных и железобетонных монолитных конструкций

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

- Работы по организации строительства, реконструкции и капитального ремонта привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договоров.

5. Финансовый результат на 30.06.2016 года – прибыль - 0 рублей.

Кредиторская задолженность – 180 721 000 рублей.

Дебиторская задолженность – 300 273 000 рублей.

6. Введённые в эксплуатацию многоквартирные дома (объекты недвижимости), в которых принимал участие Застройщик:

- 16 – этажный, 192 – квартирный жилой дом по адресу: Проспект имени Писателя Знаменского, 9 (литер 15) в городе Краснодаре на части земельного участка площадью 23 398 кв. м, расположенного в Карасунском внутригородском округе, кадастровый номер 23:43:0427001:59.

- 19 – этажный, 360 – квартирный жилой дом по адресу: Проспект имени Писателя Знаменского, 9 (литер 16 А) в городе Краснодаре на части земельного участка площадью 23 398 кв. м, расположенного в Карасунском внутригородском округе, кадастровый номер 23:43:0427001:59.

### **Информация о проекте строительства:**

1. Целью строительства Объекта для Застройщика является извлечение прибыли и достижения иного полезного эффекта путём привлечения денежных средств участников долевого строительства Объекта и инвесторов, а также путём реализации квартир и нежилых (офисных) встроенных помещений цокольного этажа построенного Объекта по договорам долевого участия или купли-продажи.

1.1. Начало строительства Объекта - «09» января 2014 г.

1.2. Предполагаемый срок окончания строительства Объекта – «30» июня 2017г.

1.3. Произведена негосударственная экспертиза проектной документации. Получено положительное заключение негосударственной экспертизы № 2-1-1-0044-13 от «28» июня 2013г.

2. Разрешение на строительство № RU 23306000-2932-р от «02» сентября 2013г., выдано Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар.

3. Строительство ведётся на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности г.Краснодара и предоставленном Застройщику в аренду в соответствии с договором аренды земельного участка: с 21 октября 2011 года за № 4300017620 (л/с №119430000017002), регистрационный №062/2012-255 от 01.02.2012г., с 16 декабря 2014 года за №4300021196 (л/с №314300140000758, зарегистрированном Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю «19» февраля 2015 года, номер регистрации 001/600/2015-1265.

3.1. Земельный участок площадью 6737 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0427001:876, на котором ведётся строительство Объекта, расположен по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Снесарева 10/1

Земельный участок расположен в застраиваемом 4 «Почтовом» жилом микрорайоне г. Краснодара.

3.2. Основная часть дворового благоустройства формируется в соответствии с генеральным планом на группу домов литеры 15, 16, 16.1, 16.2, 16 А, включая в себя площадку для отдыха взрослых, площадки для занятия физкультурой, для игр детей, тротуары и автостоянки вдоль проезда, пригодного для пожарных машин, площадку для сушки белья.

Площадь застройки – 816,35 м<sup>2</sup>, общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) – 11949 м<sup>2</sup>, этажность 26 этажа (24-жилых, техподполье и технический этаж).

Предусмотрено озеленение с применением газонов, кустарников и высокорастущих деревьев.

4. Описание Объекта (проектно-технические характеристики).

Общая высота здания – 78,05. Площадь застройки – 816,35 м<sup>2</sup> общая площадь жилого здания – 17050,00 м<sup>2</sup>.

Объект представляет собой 26-ти этажное здание (24-жилых, техподполье и технический этаж), состоящее из одной блок – секции.

Конструктивная схема блок-секция – монолитный железо – бетонный каркас перекрестно – стеновой системы.

Фундамент жилого дома выполнен – из забивных железобетонных свай, сечением 350х350 мм, длиной 9 м. Ростверки – монолитные железобетонные толщиной 800 мм.

Наружные стены подвального этажа выполняются из монолитного железобетона толщиной 300 мм.

Блок-секция дома оборудована четырьмя лифтами. Вход в лифтовый холл и лестничную клетку раздельный.

Входные двери в блок-секции – металлические.

Квартиры дома запроектированы 1-2-х комнатными.

Площади кухонь в квартирах от 9,67 м<sup>2</sup> до 17,90 м<sup>2</sup>. Площади жилых комнат от 11,75 м<sup>2</sup> до 20,33 м<sup>2</sup>.

Окна и двери лоджий – металлопластиковые со стеклопакетами из стекла.

Предусмотрены места съездов на пересечении тротуаров с проездами с понижением бортового камня до 4 см. В доме предусмотрены входы, приспособленные для маломобильных групп населения с уровня поверхности земли. МГН имеют доступ на все этажи здания при помощи лифтов.

Кровля – плоская, рулонная.

Водоснабжение. Система внутреннего водопровода объединённая. Горячее водоснабжение жилого дома осуществляется из ИТП. Для учёта расхода холодной воды на вводе в здание устанавливается водомер. На вводе в каждую квартиру устанавливаются счётчики холодной и горячей воды и устройства для первичного пожаротушения. Учёт расхода горячей и циркуляционной воды производится теплосчётчиками, установленными в ИТП. Для обеспечения требуемого напора воды во внутренних сетях водопровода предусматривается встроенная насосная станция. Внутренние сети холодной и горячей воды по цокольному этажу и чердаку и пожарные стояки монтируются из стальных водогазопроводных труб по ГОСТ 3262-75\*, внутриквартирные разводки – из полипропиленовых труб.

Канализация бытовая. Отвод сточных вод предусматривается в сеть бытовой канализации внешних инженерных сетей микрорайона. Наружная сеть канализации прокладывается из полиэтиленовых труб  $\varnothing$  160, 200 мм по ТУ 2248-001-73011750-2005. Внутренние сети монтируются из полиэтиленовых канализационных труб, а по цокольному этажу и чердаку – из чугунных канализационных труб.

Канализация ливневая. Дождевые стоки от внутренних водостоков жилого дома иждеприёмников, установленных на прилегающей территории, отводятся самотёчным трубопроводом в ливневой коллектор внешних инженерных сетей микрорайона. Наружные сети дождевой канализации прокладываются из труб полиэтиленовых  $\varnothing$  200, 315 мм. Внутренние сети дождевой канализации жилого дома монтируются из водопроводных труб, на чердаке – из чугунных канализационных труб, а стояки из полипропиленовых труб.

Теплоснабжение. Теплоснабжение жилого дома предусмотрено от наружных тепловых сетей микрорайона.

Отопление. Теплоснабжение здания предусмотрено от встроенного ИТП, располагаемого в цокольном этаже здания. Подключение потребителей тепла производится по независимой схеме. Узлы учёта тепла предусмотрены в ИТП. Для жилой части здания предусмотрены двухтрубные системы отопления с верхней разводкой подающей магистрали. В качестве нагревательных приборов в системе отопления применены конвекторы.

Вентиляция. Вентиляция жилой части здания предусмотрена вытяжная с естественным побуждением через вентиляционные блоки из кухонь, санузлов и ванных комнат. Приток – неорганизованный, в окна.

Противодымная защита. Системы дымоудаления предусмотрены из поэтажных коридоров жилой части здания. Подпор воздуха при пожаре предусмотрен в шахты лифтов.

Электротехническая часть (электроосвещение, электрооборудование).

Источником электрооснабжения проектируемых потребителей электроэнергии являются шины РУ-0,4 кВ блокированной трансформаторной подстанции 2БКТП. Проектом предусмотрено наружное освещение внутри дворовой территории. Учёт электроэнергии выполняется на вводах в жилой дом, во встроенные помещения, в ВНС, ИТП. На ВРУ жилого дома устанавливаются счётчики для учёта электроэнергии, расходуемой освещением общедомовых помещений, лифтами.

Электрооборудование жилого дома. В электрощитовых жилого дома устанавливаются вводно-распределительные устройства типа ВРУЗ. Для питания потребителей квартир применены щитки типа ЩЭУ, в котором размещаются счётчики квартирного учёта активной электроэнергии, автоматические выключатели и устройства защитного отключения. Питающие линии от распределительных шкафов прокладываются по цокольному этажу в ПВХ трубах далее в каналах

Системы связи, сигнализации и телевидения.

Ввод радиотрансляционной сети городского радиоузла выполнен воздушным через труборостойку каждой блок-секции. Радиотрансляционная сеть в квартирах и во встроенных помещениях подключена к распределительным коробкам в слаботочных щитках.

Диспетчеризация лифтов. Для диспетчеризации лифтов в машинных отделениях монтируются блоки лифтовые и распределительные коробки от которых кабель выводится в распределительный шкаф наружных сетей связи микрорайона.

Слаботочные сети связи. В жилом доме предусматривается устройство сетей связи в следующем объёме:

- телефонизацию от городской телефонной сети;
- радиофикацию от городской радиотрансляционной сети трёхпрограммного вещания;
- диспетчерская связь лифтов (ДС);
- антенная сеть коллективного приёма (ТВ);
- пожарная сигнализация квартир.

Межквартирные коридоры дома и встроенные помещения цокольного этажа защищаются дымовыми пожарными извещателями, прихожие квартир – тепловыми пожарными извещателями, на путях эвакуации предусмотрены ручные пожарные извещатели.

## 5. Ведомость отделки помещений и спецификация элементов и заполнения проёмов.

Квартиры (см. п 5.1 настоящей проектной декларации).ИТП, насосная.

- Потолок - улучшенная окраска водно-эмульсионным раствором;
- Стены - улучшенная окраска водно-эмульсионным раствором;
- полы - стяжка из цементно-песчаного раствора;
- двери - металлические.

Техподполье.

- Потолок - железобетонные конструкции;
- стены или перегородки - железобетонные конструкции;
- полы - стяжка из цементно-песчаного раствора;
- двери - ДВП.

Внеквартирные коридоры, холлы, лифтовые холлы, тамбуры.

- Потолок - улучшенная окраска водно-эмульсионным раствором;
- стены или перегородки - улучшенная окраска водно-эмульсионным раствором;
- полы - керамическая плитка;
- двери - ДВП.

## 5.1. Количество и состав квартир.

Общая площадь квартир – 11 949,00 кв. м.,( без учета балконов и лоджий).

( с учетом балконов и лоджий – 12490,88 кв. м ).

Всего квартир – 240, в том числе: 1-комнатных – 145 квартир, 2-комнатных – 95 квартир.

## Проектные площади квартир:

Количество комнат	Площадь квартиры по проекту (включает площадь балконов и лоджий), кв. м.	Общая площадь квартиры по проекту (не включает площадь балконов и лоджий), кв. м.	Жилая площадь квартиры по проекту, кв. м.	Количество квартир
1	42,00	38,58	16,28	48
1	45,47	43,32	18,22	24
1	27,52	27,52	13,00	1
1	47,47	46,10	19,15	1
1	50,63	48,44	16,96	24
1	50,95	48,70	18,50	23
1	58,76	56,46	18,76	24
2	51,81	49,71	26,65	24
2	55,59	53,49	25,75	24
2	62,25	60,88	35,33	24
2	62,60	61,23	34,27	23

Технические характеристики квартир:

- высота потолков – 2,59 (от пола до потолка в квартире)
- нагревательные приборы - конвекторы;
- вентиляция вытяжная с естественным побуждением через вентблоки из кухонь, санузлов и ванных комнат, приток – неорганизованный, в окна;
- на вводе в каждую квартиру устанавливаются счётчики холодной и горячей воды и устройства для первичного пожаротушения, внутренняя разводка водопровода (стояки) – из полипропиленовых труб, **без установки ванны, полотенцесушителей, смесителей на кухне и в ванной, мойки, умывальника и унитаза** ;
- для питания потребителей квартир применены щитки типа ЩЭУ, в котором размещаются счётчики квартирного учёта активной электроэнергии, автоматические выключатели и устройства защитного отключения, разводка электропроводки в квартире **без установки установочной арматуры, электрических розеток и выключателей, без установки электроплит**;
- внутренние сети канализации монтируются из полиэтиленовых канализационных труб;
- устанавливается пожарная сигнализация;
- производится устройство радиоточки;

- входные двери в квартиры - ДВП, двери лоджий – металлопластиковые со стеклопакетами из стекла толщиной 4 мм, **без установки внутриквартирных дверей**;
- окна - металлопластиковые со стеклопакетами из стекла толщиной 4 мм.

Внутренняя отделка выполняется в зависимости от функционального назначения помещений квартиры:

- потолок: жилые комнаты, внутриквартирные коридоры (прихожие), кухни, санузлы и ванные комнаты, лоджии – шпаклевка за 1 раз;
- стены или перегородки: жилые комнаты, внутриквартирные коридоры (прихожие), кухни, санузлы и ванные комнаты – штукатурка ( перетирка),
- полы: жилые комнаты, внутриквартирные коридоры, кухни, санузлы и ванные комнаты - стяжка из цементно-песчаного раствора.

6. В состав общего имущества в Объекте включаются:

- все помещения техподполья и технического этажей;
- машинные отделения лифта, лифтовые и иные шахты, лифтовое оборудование;
- венткамеры;
- технический этаж;
- коридоры, лифтовые холлы, межквартирные лестничные площадки, лестницы;
- крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома;
- иное оборудование, обеспечивающее техническое обслуживание Объекта;
- МАФ и оборудование детских игровых площадок, садовые скамейки, элементы благоустройства и озеленения;
- входные двери в здание.
- помещения входных групп на 1 этаже дома.
- уличное освещение в пределах земельного участка
- внутриплощадочные инженерные сети.

**Нежилых помещений для передачи участникам долевого строительства на Объекте нет.**

8. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – не позднее «30» июня 2017 года.

8.1. В приёмке Объекта примут участие: Застройщик, Заказчик. Генеральный подрядчик, Управление государственного строительного надзора по Краснодарскому краю, администрация муниципального образования город Краснодар.

9. В случае возникновения финансовых и прочих рисков при строительстве Объекта, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе: действия стихийных природных явлений, техногенные катастрофы, террористические акты, военные действия, запреты компетентных государственных органов на проведение строительных работ на Объекте, издание правовых актов органами государственной власти и муниципальными органами, изменение налогового законодательства, изменения ставок рефинансирования Центрального банка, и другие обстоятельства, носящие чрезвычайный и непреодолимый характер и препятствующие Застройщику исполнить свои обязательства, то указанный срок окончания строительства Объекта и предполагаемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию отодвигается соразмерно времени действий этих обстоятельств.

9.1. Планируемая стоимость строительства (создания) Объекта – 400 млн. рублей, включая НДС, с учетом строительства необходимых инженерных сетей и сооружений за пределами земельного участка и оплаты за технологическое присоединение и подключение к инженерным сетям..

10. Перечень основных организаций осуществляющих проектирование и строительство дома.

10.1. Застройщик – ООО «Кубанькапстрой» г, Краснодар ул. Гимназическая 40.

10.2 Генеральный проектировщик - ИП Щербинина ИНН 231105629956; адрес 350901 г. Краснодар ул. Жлобы дом 1/1 кв. 63.

10.3. Генеральный подрядчик – ООО «Форпроджект»; адрес юридический г. Краснодар, ул. Аэродромная, д.155; адрес фактический: г. Краснодар, ул. Карасунская, д.60, оф.46.

11. Способ обеспечения исполнения обязательства Застройщика по заключённым договорам долевого участия в строительстве Объекта:

в соответствии со статьёй 13 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" в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

12. По состоянию на «30» апреля 2016 года по Объекту: 26-этажный(24-жилых, техподполье и технический этаж) 240-квартирный жилой дом лит. 16.2 Застройщик не заключил ни одного договора (не совершил ни одной сделки) на основании которых были бы привлечены денежные средства для строительства Объекта, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров участия в долевом строительстве.

Проектная декларация от 25 декабря 2013г. опубликована на сайте <http://kubankapstroy.ru>

Изменения: 06.11.2014 г.; 01.03.2015г.; 01.04.2015г.; 01.08.2015г.; 01.11.2015г.; 15.02.2016г.; 01.04.2016г. 30.04.2016г.; 01.07.2016г.

**Генеральный директор**

**В. П. Артуганов**