

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

ООО «Стройинвест»

объекта капитального строительства «Комплекс социального жилья в микрорайоне  
«Северный» в г. Геленджике. Дом №1».  
(корректировка от 16 мая 2016 года)

16.05.2016 года

г. Геленджик

### I. Информация о Застройщике

#### 1. Информация о Застройщике

**1.1. Наименование застройщика:** Общество с ограниченной ответственностью «Стройинвест»

**1.2. Юридический адрес:** Краснодарский край, 350063, г. Краснодар, ул. Кубанская Набережная 37/12

**1.3. Режим работы:** с 9-00 до 18-00 часов ежедневно, кроме субботы и воскресенья;

**1.4. Размещение проектной декларации:** Сеть «Интернет», адрес сайта: [www.solnce-yug.ru](http://www.solnce-yug.ru)

#### 2. Государственная регистрация застройщика

Зарегистрирован ИФНС №5 г. Краснодара, запись в ЕГРЮЛ № 1102312004387 от 25 мая 2010 года.  
Идентификационный номер налогоплательщика – 2312171340 (КПП 230801001)

#### 3. Учредители застройщика:

Физические лица:

— Баранов Сергей Сергеевич – доля 100%;

**4. Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение 3-х лет, предшествовавших опубликованию проектной декларации:** застройщик не принимал участие в проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

**5. Вид лицензированной деятельности, номер лицензии, срок ее действия, орган, выдавший 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 для строительства (создания) объектов недвижимости:**

Нет.

#### 6. О финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности

По данным бухгалтерской отчетности за последнюю отчетную дату (1 кв. 2016г.) к моменту опубликования проектной декларации:

Финансовый результат текущего года – прибыль 11 079 тыс. руб.

Кредиторская задолженность – 13 189 тыс. руб.

Дебиторская задолженность – 176 366 тыс. руб.

## **II. Информация о проекте строительства**

### **1. Цель проекта строительства**

Объект капитального строительства «Комплекс социального жилья в микрорайоне «Северный» в г. Геленджике. Корректировка. Дом № 1», на земельном участке площадью 36 323 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 23:40:0413075:13, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, мкр. Северный.

#### **1.1. Этапы строительства:**

Начало строительства – 4 квартал 2015 г.

Окончание строительства – 3 квартал 2017 г.

#### **1.2. Результат экспертизы**

Получено Положительное заключение негосударственной экспертизы № 77-1-2-0121-14 от 10.06.2014 г., выданное ООО «ОКБ №1».

### **2. Информация о разрешении на строительство**

Разрешение на строительство объекта капитального строительства «Комплекс социального жилья в микрорайоне «Северный» в г. Геленджике. Корректировка» № RU 23303000-038-Ю от 22.07.2014 г. выдано Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Геленджик.

### **3. Земельный участок:**

#### **3.1. Права застройщика на земельный участок:**

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора уступки прав и обязанностей от 24.02.2014 г. по договору аренды земельного участка, заключенного по результатам торгов от 22.07.2013 г. № 4000004660, зарегистрированного в Управлении федеральной службы по государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 03.03.2014 г за №23-23-01/2014-412.

#### **3.2. Кадастровый номер и площадь земельного участка:**

Земельный участок площадью 36323 кв.м., кадастровый номер 23:40:0413075:13, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование - для строительства комплекса социального жилья, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, мкр. Северный.

#### **3.3. Элементы благоустройства:**

- малые архитектурные формы;
- детская площадка;
- озеленение.

### **4. Месторасположение объекта недвижимости и его описание**

**4.1. Объект расположен** в северной части окраины города – курорта Геленджик (мкр. Северный) в 500 м от трассы М-4 «Дон».

#### **4.2. Объект включает в себя:**

Многоквартирный трехсекционный жилой дом, общей площадью 13 715,22 кв.м;  
Строительный объем всего здания – 46 559,87 куб.м, в том числе ниже отметки 0,000 – 5 043,24 куб.м,  
Количество этажей (с учетом надземных/подземных) – 11;  
количество квартир – 160, в том числе:



#### *Секция №1:*

Общей площадью – 4 558,18 кв.м;  
Жилая площадь квартир – 1 622,96 кв.м;  
Количество этажей (с учетом надземных/подземных) – 11;  
Количество квартир – 53;  
Общая площадь офисных помещений – 414,93 кв.м;

#### *Секция №2:*

Общей площадью – 4 597,96 кв.м;  
Жилая площадь квартир – 1 594,23 кв.м;  
Количество этажей (с учетом надземных/подземных) – 11;  
Количество квартир – 54;  
Общая площадь офисных помещений – 408,50 кв.м;

#### *Секция №3:*

Общей площадью – 4 559,08 кв.м;  
Жилая площадь квартир – 1 620,41 кв.м;  
Количество этажей (с учетом надземных/подземных) – 11;  
Количество квартир – 53;  
Общая площадь офисных помещений – 414,58 кв.м;

**4.3. Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества объекта:** нежилые помещения торгового и офисного назначения.

**4.4. Состав общего имущества в объекте недвижимости, 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:**

В состав общего имущества входят: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технический этаж, технические подвальные помещения, крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке

#### **4.5. Конструктивные решения:**

- фундамент здания – железобетонная плита на естественном основании;
- здание имеет сборно-монолитный каркас с системой монолитных диафрагм;
- наружные стены самонесущие, трехслойные с поэтажным опиранием.

#### **5. Технические характеристики самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией**

##### **Жилые помещения:**

- Система отопления смонтирована и сдана в эксплуатацию, с установкой стальные настенные радиаторы отопления;
- Установлен двухконтурный газовый котел для отопления и получения горячей воды, с установкой газового прибора учета;
- Вентиляция естественная вытяжная через вентиляционные блоки из кухонь и санузлов;

- Установлены приборы поквартирного учета холодной и горячей воды, на вводе в квартиру до запорной арматуры, канализация введена в квартиру с заглушкой, без разводки по квартире;
- Устройство электропроводки проводки с вводом в квартиру и установкой УЗО, от индивидуального квартирного прибора учета, расположенного в электрощите на этаже;
- Окна металлоплавильные со стеклопакетами;
- Двери: входные в квартиры – металлические;
- Отделка помещений выполняется в зависимости от их функционального назначения:
- Полы: стяжка;
- Стены, потолки из монолитного железобетона бетонная, с подготовкой поверхности - шпатлевка;

#### **Места общего пользования:**

- Устройство и разводка электропроводки с установкой установочных изделий;
- Устанавливается система противопожарной сигнализации и устройства для первичного пожаротушения;
- Двери входные в подъезд – стальные, двери в холлах – ДВП;
- Окна металлопластиковые со стеклопакетами;
- Полы – керамическая плитка, с устройством керамического плинтуса 150 мм;
- Стены – подготовка поверхности, шпатлевка, водно-дисперсионная окраска;
- Потолки – подготовка поверхности, шпатлевка, водно-дисперсионная окраска.

#### **Нежилые помещения офисно-бытового назначения:**

- Отопительные приборы – стальные настенные радиаторы;
- Вентиляция вытяжная, с механическим побуждением канальными вентиляторами через индивидуальные вентканалы, приток неорганизованный, в окна;
- Для учета холодной воды предусматриваются водомеры для офисных помещений, внутренние сети холодного водоснабжения монтируются из стальных водогазопроводных труб по ГОСТ 3262-75\*;
- Предусмотрено устройство рабочего и дежурного освещения, источником света являются люминесцентные лампы и лампы накаливания, разводка электропроводки в офисных помещениях с установкой установочных изделий, счетчиков для учета электроэнергии;
- Внутренние сети канализации из чугунных канализационных труб;
- Устанавливается система противопожарной сигнализации и устройства для первичного пожаротушения;
- Окна металлопластиковые со стеклопакетами;
- Входные двери в офисные помещения – стальные.
- Стены – улучшенная штукатурка;
- Потолки – затирка бетонных поверхностей;
- Полы – цементно-песчаная стяжка.

В процессе создания объекта недвижимости могут быть допущены отдельные отступления в элементах отделки от вышеприведенных показателей, не снижающие качества и (или) стоимости отделки квартиры в сравнении с отделкой по вышеприведенным показателям.

### **6. О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта**

Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию – 3 квартал 2017 г.

#### **6.1. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке строящегося объекта недвижимости**



В приемке объекта будут принимать участие следующие организации:

- органы Госстройнадзор;
- органы Пожнадзора;
- представители Администрации муниципального образования город-курорт Геленджик;
- руководство ООО «Стройинвест»»

## **7. Возможные риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком рисков**

Финансовые и прочие риски незначительны вследствие устойчивого финансового положения Застройщика, а также в виду стабильного платежеспособного спроса на первичном рынке недвижимости в городе Краснодаре. В связи с изложенным, в настоящий момент Застройщик не видит оснований для добровольного страхования Застройщиком таких рисков.

В случае возникновения финансовых и прочих рисков при строительстве Объекта, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе: действиями стихийных природных явлений, техногенными катастрофами, террористическими актами, военными действиями, запретами компетентных государственных органов на проведение строительных работ на Объекте, изданиями правовых актов органами государственной власти и муниципальными органами, изменениями налогового законодательства, изменениями ставок рефинансирования Центрального банка, и другими обстоятельствами, носящими чрезвычайный и непреодолимый характер и препятствующие Застройщику исполнять свои обязательства, то указанный срок окончания строительства Объекта и предполагаемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию отодвигается соразмерно времени действиями этих обстоятельств.

## **8. Планируемая стоимость строительства объекта**

Планируемая стоимость объекта капитального строительства «Комплекс социального жилья в микрорайоне «Северный» в г. Геленджике. Корректировка. Дом №1» - 320 000 000 (Триста двадцать миллионов) рублей, с возможной корректировкой суммы затрат в ту или иную сторону, в зависимости от колебаний цены на основные строительные материалы и услуги на рынке..

## **9. Подрядные организации**

Технический заказчик: ООО «ГСК ГЕФЕСТ»

Генеральный подрядчик: ООО «ГСК ГЕФЕСТ»

Услуги по осуществлению контроля за строительством: ООО «ГСК ГЕФЕСТ» технадзор, ГАСН

Проектирование: ООО «ЦПК Строитель»

В соответствии с действующим законодательством деятельность застройщика лицензированию не подлежит.

ООО «Стройинвест» строительно-монтажных работ самостоятельно не ведет. Допуска саморегулируемой организации строителей на осуществление деятельности застройщика не требуется.

Генеральный подрядчик: ООО «ГСК ГЕФЕСТ», ИНН 2304067794, ОГРН 1152304000529, Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Евгений Жигуленко.

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №920 выдано на основании Решения Контрольно-дисциплинарного комитета АС «Строительно-Индустриальное объединение», протокол № 30КДК от 30 апреля 2015 года.

### **Наименование вида работ:**

Работы по организации строительства, реконструкции и капитального ремонта привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным подрядчиком).



## 10. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по всем договорам, заключенным для строительства (создания) объекта на основании одного разрешения на строительство:

В соответствии со статьей 13 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» (далее по тексту - Закон 214-ФЗ) 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) многоквартирных домов, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирные дома.

Наряду с залогом исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирных домов на основании одного разрешения на строительство, обеспечивается заключением договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяющей требованиям, установленным статьей 15.2 Закона 214-ФЗ.

### Перечень СК с которыми заключен договор страхования:

- АО «Международная страховая компания профсоюзов» «Меско», генеральный договор ЗГО №234101000 от 28 сентября 2015 года.

## 11. Иные договоры и сделки

Договор об открытии кредитной линии № 95119 от 28.02.2014 года сумма 90 000 000 (девятьсот миллионов) рублей, на основании которого привлекаются денежные средства, для строительства объекта заключен с ОАО «Крайинвестбанк».

Договор об открытии кредитной линии № 10565 от 20.05.2014 года сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей, на основании которого привлекаются денежные средства, для строительства объекта заключен с ОАО «Крайинвестбанк».

- Инвестиционный договор № ФЛ – 255/14 от 26 декабря 2014 г.
- Инвестиционный договор № ЮК – 143/14 от 06 августа 2014 г.
- Инвестиционный договор № АК – 142/14 от 06 августа 2014 г.
- Инвестиционный договор № АК – 136/14 от 31 июля 2014 г.
- Инвестиционный договор № КК – 126/14 от 09 июля 2014 г.
- Инвестиционный договор № КК – 114/14 от 26 июля 2014 г.
- Инвестиционный договор № ЕК – 115/14 от 26 июня 2014 г.
- Инвестиционный договор № АК – 91/14 от 15 мая 2014 г.
- Инвестиционный договор № ФЛ – 79/14 от 29 апреля 2014 г.
- Инвестиционный договор № АК – 81/14 от 29 апреля 2014 г.

Директор ООО «Стройинвест»

Баранов С.С.

