

# ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

на

**строительство 3-этажного 27 –квартирного жилого дома  
(Литер Г) для комплексной застройки (4-я очередь) по адресу г.  
Приморско-Ахтарск ул. Привольная 1  
по состоянию на 10 февраля 2016г.**

## **I. Информация о застройщике**

*1. О фирменном наименовании, месте нахождения, а также о режиме работы застройщика.*

Общество с ограниченной ответственностью Инвестиционная компания "АЗАК"  
(ООО ИК «АЗАК»)

Юридический адрес: Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск, ул. 50 лет Октября, 124

Режим работы: понедельник-пятница 08 час до 17 час.

перерыв: с 13-14 час.

суббота, воскресенье – выходные дни

*2. О государственной регистрации застройщика*

ООО ИК «АЗАК» зарегистрировано инспекцией Федеральной налоговой службы России по Приморско-Ахтарскому району Краснодарского края 3 марта 2009 г. за основным государственным регистрационным номером 1092347000041. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 23 № 007519665.

Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации в ИФНС по Приморско-Ахтарскому району Краснодарского края, выдано 3 марта 2009 г., серия 23 № 007519524, ИНН 2347013850, КПП 234701001

*3. Об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления юридического лица:*

Единственным учредителем застройщика является Физическое лицо - Пачковская Светлана Геннадьевна, обладающая 100% долей в Уставном капитале.

*4. Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства*

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

№ C.055.23.11456.01.2013, дата начала действия Свидетельства 15 января 2013 года,

Свидетельство действительно без ограничений срока и территории его действия.

Свидетельство выдано Некоммерческим партнерством "Саморегулируемая организация «Объединение инженеров строителей» СРО-С-055-23.11456.01.2013 на основании протокола заседания Совета Партнерства от 10 января 2013 г. № 42191-01-2013/С.

*5. Информация о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в строительстве которых принимал участие Застройщик в течение предыдущих 3 (трех) лет*

В течение предыдущих 3 (трех) лет Застройщик не принимал участие в строительстве в качестве заказчика или застройщика:

1) 5-ти этажного 68 квартирному жилому дому, с цокольным этажом, мансардой и встроенной в 1 этаж женской консультацией по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск, ул. Первомайская д.8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 23526101-26\14 от 29 декабря 2014г.

2) 3-ого 28 квартирному жилому дому, (лит. А) для комплексной застройки (1-я очередь) по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск, ул. Азовская д.2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 23526101-12\15 от 22 мая 2015г.

3) 3-ого 27 квартирному жилому дому, (лит. Б) для комплексной застройки (2-я очередь) по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск, ул. Азовская д.4. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 23526101-24/15 от 17.09.2015г.

4) 3-ого 24 квартирному жилому дому, (лит. В) для комплексной застройки (3-я очередь) по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск, ул. Азовская д.6. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 23526101-33/15 от 29.12.2015г.

*б. О финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации*

По данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату 01.10.2015г.:

Финансовый результат составил: 25809 тыс. руб.

Кредиторская задолженность составила: 9115 тыс. руб.

Дебиторская задолженность составила: 10450 тыс. руб.

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

*1. О цели проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом.*

Целью проекта является пополнение рынка недвижимости конкурентоспособным, новым и качественным жильем, привлечение граждан к участию в долевом строительстве для улучшения своих жилищных условий. Получение Застройщиком прибыли от реализации объектов долевого строительства.

Этапы и сроки реализации проекта строительства:

начало строительства – 1 квартал 2016г.

предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося объекта — 3 квартал 2017г.

Срок передачи объекта долевого строительства (квартира) дольщику: в течение 6 (шести) месяцев после завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, при условии выполнения дольщиком всех денежных обязательств в соответствии с заключенным договором об участии в долевом строительстве.

Строительство осуществляется по проекту № 01-2014 " Строительство 3-этажного 27 – квартирному жилому дому (Литер Г) для комплексной застройки (4-я очередь) в г. Приморско-Ахтарске ул. Привольная 1, разработанному ООО ИК "АЗАК".

Государственная экспертиза проектной документации – не требуется.

*2. О разрешении на строительство.*

Разрешение на строительство № RU 23526101-16/16 выдано ООО ИК «АЗАК» 10.02.2016 года на срок до 25.01.2017 года Администрацией Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района

*3. О правах застройщика на земельный участок, о собственнике земельного участка в случае, если застройщик не является собственником, о границах и*

*площади земельного участка, предусмотренных проектной документацией, об элементах благоустройства.* Земельный участок, на котором осуществляется строительство жилого дома ул. Привольная 1, принадлежит ООО ИК «АЗАК» по договору аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения №2500002784 от 03.июля.2009 г., кадастровый номер 23:25:0101277:167, площадью 2180 кв.м. Договор уступки прав аренды земельного участка от 26 ноября 2012г. Дополнительное соглашение от 15 июня 2015г., к договору аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения №2500002784 от 03.июля.2009 г. Информация о собственнике земельного участка: Субъект РФ - Краснодарский край в лице департамента имущественных отношений Краснодарского края. Категория земли: земли поселений. Вид разрешенного использования: – проектирование и строительство жилой застройки г. Приморско-Ахтарска Границы земельного участка: Территория участка граничит с севера – ул. Фестивальная, с востока - ул. Привольная, с юга – земельный участок под комплексную жилую застройку, с запада – ул. Толстого.

Элементы благоустройства: кроме жилого дома на площадке запроектированы площадка для игр детей, площадка для отдыха взрослого населения, физкультурная площадка, оснащенные необходимым набором малых архитектурных форм, хозяйственная площадка (сушки белья) а также площадки для кратковременной стоянки автомашин. Особое внимание уделено озеленению участка. Планом покрытий предусмотрены дорожные одежды проездов с бетонным покрытием, от мосток, площадок, дорожек, тротуаров. Для обеспечения проезда детских и инвалидных колясок при входе в дом предусмотрено устройство пандуса

*4. О местоположении строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство*

Территория застройки запроектирована с учетом дальнейшего развития микрорайона и современных требований. Отсутствие в районе промышленных предприятий обеспечивает экологически чистые условия жизни. Строящийся объект расположен по адресу г.

Приморско-Ахтарск, ул. Привольная 1. Описание строящегося объекта: 3-этажный 27 –квартирный жилой дом (Литер Г) для комплексной застройки (4-я очередь)

Наружные стены – кирпичные кладкой наружного слоя из лицевого силикатного кирпича. Перекрытия – сборные ж/б плиты. Перегородки – кирпичные. Высота жилого этажа – 2,5 м. Этажность здания -3. Общий строительный объем здания – 6585,95 м<sup>3</sup> общая площадь – 1 326,0 кв.м Жилые помещения 1-3 этажи. Количество квартир – 27 общей проектной площадью 1 326.0 кв.м.

Нежилые помещения – технический этаж – 443,87 кв.м.

Ориентировочная стоимость жилого дома 32.5 миллиона рублей.

*5. О количестве в составе строящихся (создаваемых) многоквартирных домов самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме и иных объектов недвижимости), передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов, а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией.*

В составе строящегося 27 квартирного дома имеются следующие самостоятельные части (квартиры):

1) однокомнатные квартиры в количестве 15 шт., в том числе:

3 шт, расположенных на 1-3 этажах , планируемая жилая площадь – 15,07 м кв., общая площадь - 36,28 м<sup>2</sup> ;

12 шт, расположенных на 1-3 этажах , планируемая жилая площадь – 15,07 м кв., общая площадь - 34,21 м<sup>2</sup> ;

2) двухкомнатные квартиры в количестве 12 штук, в том числе:

6 шт, расположенных на 1-3 этажах, планируемая жилая площадь - 24,55 м<sup>2</sup>, общая площадь – 47,68 м<sup>2</sup>;

6 шт, расположенных на 1-3 этажах, планируемая жилая площадь - 28,35 м<sup>2</sup>, общая площадь – 53,76 м<sup>2</sup>

Общая площадь жилого дома -1326.0 кв.м

Общая площадь квартир (без учета балконов и лоджий) – 1028,16 кв.м.,

Общая площадь квартир (балконы и лоджий с коэффициентом)-1128,48 кв.м .

Общая площадь лоджий -200,64\*0,5=100,32 кв.м.

Высота потолков -2,5 м.

Нежилые помещения:

Технический этаж: площадь -443,87 кв.м.

Фактические площади будут определены после окончания строительства и изготовления технического паспорта на объект строительства.

Квартиры передаются участникам долевого строительства со следующими видами выполненных работ:

- установка входной металлической двери без отделки
- установка окон и балконных дверей из ПВХ с устройством откосов
- установка остекления на лоджиях из ПВХ по дополнительному Договору на остекление лоджии и балконов за дополнительную плату.
- оштукатуривание стен
- гидроизоляция полов санузлов
- полы - ж/б плита перекрытия со стяжкой
- монтаж системы отопления - комплектующие – радиаторы отопления
- монтаж системы вентиляции (без вентиляционных решеток)
- монтаж системы водоснабжения: стояки холодного и горячего водоснабжения из труб ПВХ с врезанными патрубками и запорной арматурой (шаровые краны) с внутриквартирной разводкой, водомерные счетчики.

- монтаж системы канализации: стояки с отводами (тройниками или крестовинами) для подключения сантехнического оборудования

- монтаж системы электроснабжения: прокладка электропроводов от этажного электрощита к месту, отведенному утвержденным проектом для установки квартирного электрощита

- устройство трубной разводки в теле бетона от места установки квартирного электрощита к потолочным светильникам и выключателям освещения, без протяжки проводов (в соответствии с планировочными решениями по утвержденному проекту)

Нежилые помещения - предполагаются к передаче участникам долевого строительства в степени готовности: «без чистовой отделки»

*6. О функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.*

В данном многоквартирном жилом доме не будет нежилых помещений не входящих в состав общего имущества.

*7. О составе общего имущества в многоквартирных домах, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения*

*разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства.*

В общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости будет находиться общее имущество: техническое помещение, вход в подъезд, лестничные площадки, лестничные клетки, тамбуры, холлы, коридоры, вентиляционные шахты, шахты дымоудаления и воздухозабора, электрощитовые, кровля, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данных домов, водомерные узлы, узлы ввода электроэнергии и воды 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.

*8. О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов, перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанных многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.* Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию 27 квартирного 3-этажного жилого дома второе полугодие 2017 года.

В приемке указанного дома предположительно будут участвовать представители следующих органов власти, местного самоуправления и организаций:

- председатель комиссии: представитель от администрации Приморско-Ахтарского района.

члены комиссии, представители:

- застройщика ООО ИК «АЗАК»
- органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора;
- органов экологического надзора;
- органов государственного пожарного надзора;
- органов архитектурно-строительного надзора;
- Управления Водоканал МУП ;
- филиал ОАО «НЭСК» «Горэлектросети города г.Приморско-Ахтарска».

*9. О возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков.*

Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства:

- дополнительные расходы, связанные с ростом индекса потребительских цен по данным органов Госкомстата РФ по Приморско-Ахтарскому району; не учтенные данными статистического учета, резким увеличением цен (более чем на 20%) на основные строительные материалы, изделия, конструкции и энергоресурсы;
- банкротство застройщика;
- понесенные участниками долевого строительства судебные расходы (издержки);
- ответственность подрядчика и застройщика перед третьими лицами (за нанесение ущерба при выполнении подрядных работ и в гарантийный период);
- строительно-монтажные риски.

В целях снижения стоимости жилья добровольное страхование указанных рисков производиться не будет.

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, изменения ставок рефинансирования Центрального банка, изменений налогового законодательства РФ, а также неблагоприятных стихийных погодных условий – исполнение обязательств по договору отодвигается соразмерно времени действия этих обстоятельств.

10. *О перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков).* Технический заказчик – ООО ИК «АЗАК» свидетельство № П.037.23.1550.03.2015 о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выдано 25 марта 2015 г. НП «Объединение инженеров проектировщиков» Генеральный проектировщик – ООО ИК «АЗАК» Свидетельство № П.037.23.1550.04.2012 о допуске на выполнение проектных работ выдано 16 апреля 2012 г. НП "Объединение инженеров проектировщиков" саморегулируемая организация. Генеральный подрядчик - ООО СФ «ЗОДЧИЙ» Свидетельство № 1565.06-2009-2347009010-С-061 о допуске к видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выдано 26 октября 2012 г. Некоммерческим партнерством «Саморегулируемая организация «Краснодарские строители»

*11. О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору*

В соответствии со статьей 13 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в обеспечении исполнения обязательств застройщика по договорам с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в Управлении федеральной службы по Краснодарскому краю, у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирных домов, и строящиеся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирные дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства

12. *Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома.*

Денежные средства для строительства объекта будут привлекаться по договорам долевого участия. Иных договоров и сделок не предусмотрено.

Директор ООО ИК «АЗАК»



С.Г.Пачковская