

# 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 28 июля 2017г.**

## **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:* Учредителями застройщика являются Физическое лицо - Кушнир Владимир Леонтьевич, обладающий 20% долей в Уставном капитале и 80% долей в Уставном капитале принадлежит Обществу.

*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 квартирного жилого дома, с цокольным этажом, мансардой и встроенной в 1 этаж женской консултанцией 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 квартирного жилого дома, (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 квартирнного жилого дома, (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 квартирнного жилого дома, (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.

5) 3-ого 24 квартирнного жилого дома, (лит. Д) для комплексной застройки (5-я очередь) по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск, ул. Привольная д.3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 23-ru23526101-94/15-2016 от 28.12.2016г.

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

По данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату 30.06.2017г.

Финансовый результат составил: 29474 тыс. руб.

Кредиторская задолженность составила: 1986 тыс. руб.

Дебиторская задолженность составила: 2107 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 – квартирнного жилого дома (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. Продлено до 31 декабря 2017г.

*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 производится 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 действий этих обстоятельств.

*10. О перечне организаций, осуществляющих основные строительно-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*

Обязательства Застройщика обеспечиваются в порядке, предусмотренном ст.13-15 ФЗ N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004г.

Наряду с залогом, исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечиваются страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору (далее - договор страхования) со страховой организацией - ООО СО «Верна», ИНН 7723011286, ОГРН 1027700136265, г. Краснодар, Новокузнецкая ул., д. 40, (лицензия на осуществление страховой деятельности СИ № 3245 от 17.09.2015г. Генеральный договор №280001/16/00038/2310001 от 26.02.2016г. страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве. **Первый** договор долевого участия в строительстве от 17 марта 2016г., № б/н. Квартира № 1. Был зарегистрирован от 31 марта 2016г, № регистрации 23/036/004/2016-239. Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №280001/16/00038/2310001-001 от 18.03.2016г.

**Второй** договор долевого участия в строительстве от 21 марта 2016г., № б/н. Квартира № 14. Был зарегистрирован от 31 марта 2016г, № регистрации 23/036/600/2016-893. Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №280001/16/00038/2310001-002 от 22.03.2016г.

**Третий** договор долевого участия в строительстве от 23 марта 2016г., № б/н. Квартира № 23. Был зарегистрирован от 31 марта 2016г, № регистрации 23/036/600/2016-946. Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение

обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №280001/16/00038/2310001-003 от 23.03.2016г.

**Четвертый** договор долевого участия в строительстве от 31 марта 2016г., № б/н. Квартира № 9. Был зарегистрирован от 07 апреля 2016г, № регистрации 23/036/600/2016-1055. Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №280001/16/00038/2310001-004 от 23.03.2016г.

**Пятый** договор долевого участия в строительстве от 05 апреля 2016г., № б/н. Квартира № 22. Был зарегистрирован от 13 апреля 2016г, № регистрации 23/036/600/2016-1148. Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №280001/16/00038/2310001-006 от 07.04.2016г.

**Шестой** договор долевого участия в строительстве от 06 апреля 2016г., № б/н. Квартира № 27. Был зарегистрирован от 13 апреля 2016г, № регистрации 23/036/600/2016-1157. Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №280001/16/00038/2310001-007 от 07.04.2016г.

Соглашение о расторжении договора долевого участия в строительстве от 06 апреля 2016г., от 06 октября 2016г. Было зарегистрировано 11 октября 2016г, № регистрации 23/036/801/2016-5023/1. По инициативе Участника долевого строительства.

**Седьмой** договор долевого участия в строительстве от 31 марта 2016г., № б/н. Квартира № 16. Был зарегистрирован от 14 апреля 2016г, № регистрации 23/036/600/2016-1182. Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №280001/16/00038/2310001-005 от 01.04.2016г.

**Восьмой** договор долевого участия в строительстве от 15 апреля 2016г., № б/н. Квартира № 6. Был зарегистрирован от 22 апреля 2016г, № регистрации 23/036/600/2016-1291. Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №280001/16/00038/2310001-008 от 19.04.2016г.

**Девятый** договор долевого участия в строительстве от 17 мая 2016г., № б/н. Квартира № 11. Был зарегистрирован от 23 мая 2016г, № регистрации 23/036/600/2016-1608. Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №280001/16/00038/2310001-009 от 18.05.2016г.

**Десятый** договор долевого участия в строительстве от 24 мая 2016г., № б/н. Квартира № 4. Был зарегистрирован от 08 июня 2016г, № регистрации 23/036/600/2016-1793. Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №280001/16/00038/2310001-010 от 02.06.2016г.

**Одиннадцатый** договор долевого участия в строительстве от 08 июля 2016г., № б/н. Квартира № 20. Был зарегистрирован от 15 июля 2016г, № регистрации 23/036/600/2016-2310. Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №280001/16/00038/2310001-011 от 08.07.2016г.

**Двенадцатый** договор долевого участия в строительстве от 03 августа 2016г., № б/н. Квартира № 10. Был зарегистрирован от 10 августа 2016г, № регистрации 23/036/004/2016-793. Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №280001/16/00038/2310001-012 от 04.08.2016г.

**Тринадцатый** договор долевого участия в строительстве от 25 августа 2016г., № б/н. Квартира № 24. Был зарегистрирован от 02 сентября 2016г, № регистрации 23/036/801/2016-4121/1. Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №280001/16/00038/2310001-014 от 26.08.2016г.

**Четырнадцатый** договор долевого участия в строительстве от 07 октября 2016г., № б/н. Квартира № 21. Был зарегистрирован от 11 октября 2016г, № регистрации 23/036/801/2016-5017.



ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №280001/16/00038/2310001-027 от 23.06.2017г.

**Двадцать шестой** договор долевого участия в строительстве от 20 июля 2017г., № б/н. Квартира № 2. Был зарегистрирован от 25 июля 2017г, № регистрации 23:25:0101277:167-23/036/2017-9.

Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 280001/16/00038/2310001-028 от 20.07.2017г.

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»



Д.В. Пачковский