

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

**На объект строительства:** «16-этажный 3-секционный жилой дом, литер «3» со встроенными офисными помещениями в микрорайоне по ул.Восточно-Кругликовской, квартал 1.2 в г. Краснодаре»

**Адрес расположения объекта строительства:** Российская Федерация, г.Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Героев-Разведчиков,19/2

**Кадастровый номер земельного участка, на котором создается объект строительства:** 23:43:0143021:1958

### ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ:

1	<b>Фирменное наименование:</b>	<p>Полное наименование: <b>Общество с ограниченной ответственностью «КМ-Инвест»</b>                  Сокращенное наименование: <b>ООО «КМ-Инвест»</b></p>
	<b>Место нахождения</b>	<p>Юридический адрес: <b>350065, Российская Федерация, Краснодарский край, г.Краснодар, ул. Ессентукская,8</b>                   тел./факс: <b>267-11-66</b>                  Адрес электронной почты: <b>km-i@v-k-b.ru</b></p>
	<b>Режим работы</b>	<p>Понедельник-четверг: с 08 час.30 мин до 17 час.30 мин.                  Пятница: с 08 час. 30 мин. до 16.00 час.                  Суббота, воскресенье: выходные дни</p>
2	<b>Государственная регистрация:</b>	<p>Дата создания: <b>29.04.2008г.</b>                  Орган государственной регистрации юридического лица: <b>инспекцией ФНС России №5 по г.Краснодару</b>                  Реквизиты документа о регистрации: <b>Свидетельство о внесении записи в Единый реестр юридических лиц о государственной регистрации юридического лица, серия 23 №007079467</b>                  ОГРН: <b>1082312004983</b>                  ИНН: <b>2312149874</b></p>
3	<b>Учредители (участники) владеющие 5 и более процентами голосов в органе управления Застройщика</b>	<p><b>Остапенко Александр Владимирович (100% доли в уставном капитале).</b></p>
4	<b>Информация о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации</b>	<p>1. Наименование объекта:  <b>12-14-16-этажный 5-секционный жилой дом литер «14» со встроенно-пристроенными офисными помещениями</b>                  Адрес объекта: <b>г.Краснодар, ул. им. Героя Аверкиева А.А.,22</b>                  Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией:  <b>IV квартал 2012 года</b>                  Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию: <b>21.12.2012г.</b></p> <p>2. Наименование объекта:  <b>12-14-16-этажный 3-секционный жилой дом литер «15» со встроенно-пристроенными офисными помещениями</b>                  Адрес объекта: <b>г.Краснодар, ул. Героев-Разведчиков,28</b>                  Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией:  <b>III квартал 2013 года</b>                  Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию: <b>26.09.2013г.</b></p> <p>3. Наименование объекта:  <b>16-этажный 3-секционный жилой дом литер «4» со встроенными офисными помещениями</b>                  Адрес объекта: <b>г.Геленджик, ул. Маршала Жукова,1, корп.5</b>                  Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией:  <b>II квартал 2015 года</b>                  Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию: <b>30.10.2015г.</b></p> <p>4. Наименование объекта:  <b>16-этажный 4-секционный жилой дом литер «б» со встроенными офисными помещениями</b>                  Адрес объекта: <b>г.Краснодар, ул. Героев-Разведчиков,17</b></p>

		Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией: <b>I квартал 2016 года</b> Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию: <b>06.06.2016г.</b>
5	Вид лицензируемой деятельности	Застройщик не осуществляет виды деятельности подлежащие лицензированию в соответствии с действующим законодательством
6	Финансовые сведения:	<i>По данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату (31.12.2016г.):</i> Финансовый результат по итогам IV квартала 2016года – 4672 тыс.руб. Дебиторская задолженность всего – 486 621 тыс. руб. Кредиторская задолженность всего – 950 924 тыс. руб.

## ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА:

1.	Цель проекта строительства:	Строительство «16-этажного 3-секционного жилого дома литер «З» со встроенными офисными помещениями в микрорайоне по ул.Восточно-Кругликовская, квартал 1.2 в г.Краснодаре». 1-й этап строительства». на земельном участке по адресу: Российская Федерация, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул.Героев-Разведчиков,19/2 с целью обеспечения граждан благоустроенным доступным жильем и улучшения жилищных условий населения.																		
2.	Этапы и сроки реализации проекта строительства:	<b>1 Этап строительства</b> Подготовительные и проектные работы – I квартал 2015г. Начало строительства – III квартал 2016г. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося объекта – IV квартал 2018г.																		
3.	Экспертиза проектной документации:	Положительное заключение негосударственной экспертизы (ООО «Краснодар Экспертиза») № 4-1-1-0128-14 от 11.12.2014г; извещение №1 от 23.11.2015 о внесении дополнений в заключение негосударственной экспертизы.																		
4.	Разрешение на строительство:	№ RU 23306000-4730-р-2016 от 08.12.2016г. выдано Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар																		
5.	Права застройщика на земельный участок:	Площадь земельного участка 9 395 м <sup>2</sup> Кадастровый номер 23:43:0143021:1958 Адрес: Российская Федерация, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул.Героев-Разведчиков,19/2 Права застройщика на земельный участок, в том числе реквизиты правоустанавливающих документов: договор купли-продажи земельного участка №33/11 от 31.01.2011г., Свидетельство о государственной регистрации права от 10.02.2014г. 23-АМ 333809, о чем Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.02.2014г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю сделана запись №23-23/001-23/001/026/2014-281  Собственник земельного участка Общество с ограниченной ответственностью ООО «КМ-Инвест». Элементы благоустройства земельного участка: Площадки: детская игровая, для отдыха взрослых, для сушки белья, для чистки вещей, гостевые автостоянки, спортивные площадки.  - Договор об ипотеке №15-158-0000 от 08.12.2015 года, заключенный между КБ «Кубань Кредит» ООО г.Краснодар и ООО «КМ-Инвест» (номер регистрации 23-23/001-23/001/827/2015-4873/1 от 17.12.2015 года); - Договор залога недвижимости №16-123-0000 от 24.08.2016 года, заключенный между КБ «Кубань Кредит» ООО г.Краснодар и ООО «КМ-Инвест» (номер регистрации 23-23/001-23/001/852/2016-8968/1 от 05.09.2016 года)																		
6.	Местоположение строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство:	Адрес: Российская Федерация, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул.Героев-Разведчиков,19/2 наименование проекта: Строительство «16-этажного 3-секционного жилого дома литер «З» со встроенно-пристроенными офисными помещениями в микрорайоне по ул.Восточно-Кругликовская, квартал 1.2 в г.Краснодаре». 1-й этап строительства» на земельном участке по адресу: Российская Федерация, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул.Героев-Разведчиков,19/2, строительство осуществляется на земельном участке, площадью 9 395 м <sup>2</sup> , кадастровый номер 23:43:0143021:1958  Литер «З» 16-этажный 3-секционный жилой дом, выполнен с применением конструкций:  - подземная часть (фундамент) – свайное поле с монолитным железобетонным ленточным ростверком - надземная часть – конструкции серии БКР-2 с ЗАО «ОБД»																		
7.	Количество в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном	<b>Основные технико-экономические показатели:</b>																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">Наименование показателей</th> <th style="width: 15%;">Ед.изм.</th> <th style="width: 25%;">Показатели всего по литеру 3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Площадь застройки</td> <td>м<sup>2</sup></td> <td>1275,12</td> </tr> <tr> <td>Строительный объем (всего), в том числе:</td> <td>м<sup>3</sup></td> <td>50577,77</td> </tr> <tr> <td>-выше отм. 0,000</td> <td>м<sup>3</sup></td> <td>47717,01</td> </tr> <tr> <td>-ниже отм. 0,000</td> <td>м<sup>3</sup></td> <td>2860,76</td> </tr> <tr> <td>Площадь жилого здания</td> <td>м<sup>2</sup></td> <td>15708,39</td> </tr> </tbody> </table>			Наименование показателей	Ед.изм.	Показатели всего по литеру 3	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1275,12	Строительный объем (всего), в том числе:	м <sup>3</sup>	50577,77	-выше отм. 0,000	м <sup>3</sup>	47717,01	-ниже отм. 0,000	м <sup>3</sup>	2860,76	Площадь жилого здания	м <sup>2</sup>	15708,39
Наименование показателей	Ед.изм.	Показатели всего по литеру 3																		
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1275,12																		
Строительный объем (всего), в том числе:	м <sup>3</sup>	50577,77																		
-выше отм. 0,000	м <sup>3</sup>	47717,01																		
-ниже отм. 0,000	м <sup>3</sup>	2860,76																		
Площадь жилого здания	м <sup>2</sup>	15708,39																		

доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:

Количество секций в доме	шт.	3
Количество этажей (всего), в том числе:		надземная часть
в осях 1-2	этаж	16
в осях 3-4	этаж	16
в осях 5-6	этаж	16
Количество квартир (всего), в том числе:		208
- 1- комнатные		96
- 2-х комнатные		96
- 3-х комнатные		16
Жилая площадь квартир	м <sup>2</sup>	5625,28
Площадь квартир жилого здания (без учета балконов и лоджий, террас и веранд)	м <sup>2</sup>	11028,80
Площадь квартир жилого здания (с учетом балконов, лоджий, террас и веранд с понижающим коэффициентов)	м <sup>2</sup>	11650,4
Площадь летних неотапливаемых помещений квартир (балконы, лоджии, террасы и веранды)	м <sup>2</sup>	1241,76
Площадь технических помещений (всего), в том числе:	м <sup>2</sup>	
- ниже отм. 0,000 (ИТП, ВНС, электрощитовые, тех.помещения)	м <sup>2</sup>	185,76
- выше отм. 0,000 (машинное отделение лифтов)	м <sup>2</sup>	
<b>Встроенные помещения цокольного этажа</b>		
Общая площадь встроенных помещений цокольного этажа	м <sup>2</sup>	
Полезная площадь встроенных помещений цокольного этажа	м <sup>2</sup>	750,72
Расчётная площадь встроенных офисных помещений цокольного этажа	м <sup>2</sup>	436,79

#### Квартиры:

#### **Литер «3»**

**Однокомнатные квартиры:** всего 96 шт. в том числе:

80 шт. площадь квартир – 39,46/ 3156,8м<sup>2</sup>

жилая площадь – 19,51/ 1560,8м<sup>2</sup>

16 шт. площадь квартир – 41,75/ 668,00м<sup>2</sup>

жилая площадь – 19,51/ 312,16м<sup>2</sup>

**Двухкомнатные квартиры:** всего 96 шт. в том числе:

32шт. площадь квартир – 69,28/ 2216,96м<sup>2</sup>

жилая площадь – 32,65/ 1044,8м<sup>2</sup>

16шт. площадь квартир – 61,39/ 982,24м<sup>2</sup>

жилая площадь – 31,37/ 501,92м<sup>2</sup>

16шт. площадь квартир – 67,38/ 1078,08м<sup>2</sup>

жилая площадь – 32,65/ 522,4м<sup>2</sup>

32шт. площадь квартир – 68,70/ 2198,4м<sup>2</sup>

жилая площадь – 32,65/ 1044,8м<sup>2</sup>

**Трехкомнатные квартиры:** всего 16 шт. в том числе:

16 шт. площадь квартир – 84,37/ 1349,92м<sup>2</sup>

жилая площадь – 41,02/ 656,32м<sup>2</sup>

#### **Высота потолков – 2,5 метра**

Фактические площади квартир будут определены после проведения фактического обмера помещений.

Площади всех объектов указаны с применением понижающих коэффициентов для исчисления площади балконов – 0,3, и лоджий – 0,5.

Квартиры предполагаются к передаче участникам долевого строительства со следующими элементами внутренней отделки и комплектации:

Жилые комнаты и коридор.

Стены – обои.

Пол – линолеум, пластиковый плинтус.

Потолок – водоэмульсионная окраска.

Кухня.

Стены – окраска водоэмульсионными составами.

Пол – линолеум, пластиковый плинтус.  
Потолок – водоэмульсионная окраска.  
Предусмотрена установка кухонной мойки (без подстоля) и трёхкомфорочные электроплиты (без металлической крышки).

Ванная комната, туалет.  
Стены – окраска колерованными влагостойкими составами (до 1,8м), водоэмульсионными составами (выше 1,8м).  
Пол – керамическая плитка.  
Потолок – водоэмульсионная окраска.  
Сантехнические приборы – стальная ванна, унитаз, раковина.

Окна и двери на балконы и лоджии – МПИ, межкомнатные двери – деревянные, входные двери в квартиры – металлические.  
Предусмотрена установка приборов поквартирного учета холодной и горячей воды, отопительных приборов, электроснабжения.  
Ввод в квартиры инженерных сетей – отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения.

### **Нежилые помещения:**

Нежилые офисные помещения цокольного этажа, не входящие в состав общего имущества дома и предназначены для реализации в целях размещения (под офисы) и деятельности различных организаций и предпринимателей в количестве **22шт.** площадью **391,95 м<sup>2</sup>** :

#### **1 подъезд (оси 6-5):**

№ 3, площадь 19,51 м<sup>2</sup>,  
№ 4, площадь 19,51 м<sup>2</sup>,  
№ 5, площадь 13,11 м<sup>2</sup>,  
№ 9, площадь 13,11 м<sup>2</sup>,  
№ 11, площадь 19,51 м<sup>2</sup>,  
№ 12, площадь 10,75 м<sup>2</sup>,  
№ 19, площадь 19,51 м<sup>2</sup>,  
№ 20, площадь 19,51 м<sup>2</sup>,  
№ 23, площадь 19,51 м<sup>2</sup>.

#### **2 подъезд (оси 3-4):**

№ 6, площадь 19,51 м<sup>2</sup>,  
№ 7, площадь 19,51 м<sup>2</sup>,  
№ 11, площадь 19,51 м<sup>2</sup>,  
№ 18, площадь 10,20 м<sup>2</sup>,  
№ 20, площадь 19,51 м<sup>2</sup>.

#### **3 подъезд (оси 1-2):**

№ 5, площадь 19,51 м<sup>2</sup>,  
№ 6, площадь 13,11 м<sup>2</sup>,  
№ 9, площадь 19,51 м<sup>2</sup>,  
№ 13, площадь 19,51 м<sup>2</sup>,  
№ 14, площадь 19,51 м<sup>2</sup>,  
№ 15, площадь 19,51 м<sup>2</sup>,  
№ 16, площадь 19,51 м<sup>2</sup>,  
№ 17, площадь 19,51 м<sup>2</sup>.

Встроенные офисные помещения цокольного этажа предполагаются к передаче участникам долевого строительства в степени готовности: потолки, стены, перегородки – категория поверхности А4 (черновая отделка); пол объемного блока.  
Ввод в офисные помещения инженерных сетей - отопления, электроснабжения.

**Высота помещений – 2,5 метра.**

8.	Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящимся (создаваемым) объектом недвижимости является многоквартирный дом:	Встроенные офисные помещения цокольного этажа (за исключением машинных отделений лифтов, лифтовых шахт, венткамер, электрощитовых, водонасосных, ИТП, лестничных клеток, общих коридоров, лифтовых холлов, помещения-теплого чердака) не входят в состав общего имущества дома и предназначены для реализации в целях размещения (под офисы) и деятельности различных организаций и предпринимателей. Указанные помещения будут реализовываться застройщиком в процессе строительства дома – участникам долевого строительства, либо, в случае финансирования их застройщиком без привлечения инвесторов – после ввода дома в эксплуатацию и государственной регистрации прав собственности застройщика на них – покупателям (юридическим, физическим лицам) по договорам купли-продажи.
9.	Состав общего имущества в доме:	Общее имущество в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта недвижимости и передачи объекта долевого строительства определяется ч.1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ и включает в себя <b>не являющиеся частями квартир</b> и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, чердаки, крыши, технический этаж, 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, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке. В том числе <b>технические помещения:</b> машинные отделения лифтов, лифтовые шахты, венткамеры, электрощитовые, водонасосные, индивидуальный тепловой пункт. <b>Помещения общего пользования:</b> лестничные клетки, общие коридоры, лифтовые холлы. <b>Внутренние инженерные сети:</b> электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, радиофикация, пожарная сигнализация, вентиляция, телевидение. Право собственности на данные объекты возникает одновременно с регистрацией права собственности на жилые (нежилые) помещения переданные участнику долевого строительства после ввода в эксплуатацию жилого дома.
10.	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, наименование органа уполномоченного на выдачу разрешения	Ориентировочно – IV квартал 2018 года
11.	Об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию:	Департамент архитектуры и градостроительства муниципального образования город Краснодар
12.	Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию таких рисков:	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 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.
13.	Сведения о планируемой стоимости	Литер «З» 384 905 120 (триста восемьдесят четыре миллиона девятьсот пять тысяч сто двадцать) рублей

	<p>строительства (создания) многоквартирных домов</p>	
<p>14.</p>	<p>Сведения о способе обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договорам участия в долевом строительстве</p>	<p>Залог в соответствии со ст.13 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30.12.2004г., в обеспечение исполнения обязательств застройщика по договорам с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок Застройщика, предоставленного для строительства (создания) объекта строительства и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости. С момента подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства, указанное право залога, возникшее на основании Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», не распространяется на объект долевого строительства.</p> <p>В соответствии со ст. 15.2 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30.12.2004г. исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика со страховой организацией (страховщик):</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, дом № 29, тел.: +7 (4912) 77-92-16, ИНН 7743014574 КПП 623401001, ОГРН 1027739329188, р/с 40701810100260000170 в ПАО БАНК ВТБ, к/с 30101810700000000187, БИК 044525187) по генеральному договору №ГОЗ-29-3156/16 от 16.12.2016г. страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, в отношении объекта долевого строительства, в отношении которого заключен договор страхования:</p> <p>Жилое помещение (квартира) - №1, количество комнат: 2, этаж: 1, подъезд: 1, общая проектная площадь, без учета площади балкона (м 2): 65,48, жилая проектная площадь (м 2): 32,65, проектная площадь лоджии (общая/с понижающим коэффициентом 0,5) (м 2): 7,6/3,8, общая площадь квартиры: всего / с понижающим коэффициентом площади балкона (м 2): 69,28, расположенная в «16-этажном 3-секционном жилом доме Литер «З» со встроенными офисными помещениями в микрорайоне по ул. Восточно-Кругликовской, квартал 1.2 в г. Краснодаре, 1 этап строительства» по <u>строительному адресу</u>: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Героев-Разведчиков,19/2. Полис №ГОЗ-29-3156/16/1 от 22.12.2016г.</p>
<p>15.</p>	<p>Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) данного многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров участия в долевом строительстве.</p>	<p>Иные договоры и сделки, на основании которых денежные средства для строительства не заключались</p>
<p>16.</p>	<p>Организации, осуществляющие основные строительные-монтажные работы:</p>	<p>Застройщик – ООО «КМ-Инвест»          Проектировщик – ООО «КО ЦНИИЭП «Жилища»          Генеральный подрядчик – ЗАО «Кубанская марка»          Основные субподрядные организации:          ЗАО «ОБД»          ООО «ССМУ-5»</p>

ЗАО «ДСУ-7»  
ОАО «Краснодартеплосеть»

Директор  
ООО «КМ-Инвест»

«08» декабря 2016г.



А.С. Сазонов