



«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «Монолит-Экспо»

С.В. Афонькина

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

Общества с ограниченной ответственностью «Монолит-Экспо»
по строительству объекта капитального строительства «Многоэтажный
жилой дом по ул. Айвазовского, 116-120 в г. Краснодаре»

Проектная декларация составлена в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

г. Краснодар 2014 г.

Раздел 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1. Фирменное наименование застройщика

Общество с ограниченной ответственностью "Монолит-Экспо"
(ООО "Монолит-Экспо")

Место нахождения застройщика

Юридический адрес: 350000, г. Краснодар, ул. Селезнева, д. 4/3.

Фактический адрес: 350063, г. Краснодар, ул. Комсомольская, 15, БЦ «Аскона», 3 этаж.

Режим работы застройщика

Понедельник-пятница с 9:00 до 18:00, перерыв с 13.00 до 14.00.

2. О государственной регистрации застройщика

Орган, осуществивший регистрацию	Инспекция Федеральной налоговой службы Российской Федерации № 4 по г. Краснодару
Дата регистрации	23 августа 2012 года
Свидетельство о государственной регистрации юридического лица	серия 23 № 008500775
Основной государственный регистрационный номер	1122311009963

Сведения о постановке застройщика на учет в налоговом органе

ООО «Монолит-Экспо» состоит на учете в	Инспекция Федеральной налоговой службы Российской Федерации № 5 по г. Краснодару
Дата постановки на учет	08 октября 2013 года
Свидетельство о постановке на учет	серия 23 № 008808086
ИНН	2311148211
КПП	231201001

3. Об учредителях (участниках) застройщика

Физические лица:

Юнанов Борис Геннадьевич – 51 % доли уставного капитала.

Гвоздева Наталья Александровна – 49 % доли уставного капитала.

4. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации

ООО «Монолит-Экспо» не осуществляло строительство иных объектов.

5. О виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем 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) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

ООО «Монолит-Экспо» не осуществляет виды деятельности, подлежащие лицензированию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ООО «Монолит-Экспо» выдано Свидетельство о допуске к определенному виду или видам, работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 1353.02-2013-2311148211-С-151 от 27.05.2013 г.

6. О величине собственных средств, финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на последнюю учетную дату.

По итогам III квартала 2014 года:

Кредиторская задолженность по состоянию на 30 сентября 2014 года	708 тыс. рублей
Дебиторская задолженность по состоянию на 30 сентября 2014 года	1 768 тыс. рублей
Финансовый результат по состоянию на 30 сентября 2014 года	- 3184 тыс. рублей

Раздел 2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

1. О цели проекта строительства

Строительство объекта капитального строительства «Многоэтажный жилой дом по ул. Айвазовского, 116-120 в г. Краснодаре».

2. Об этапах и сроках реализации проекта

Строительство жилого комплекса будет осуществляться без разделения на пусковые комплексы.

№ п/п	Наименование этапа	Сроки реализации	
		начало	окончание
1	Строительство жилого дома	I квартал 2015 г.	IV квартал 2017 г.
2	Получение разрешения на ввод дома в эксплуатацию	IV квартал 2017 г.	
3	Передача объектов долевого строительства участникам долевого строительства	В течение трех месяцев с даты получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию	

3. О результатах государственной экспертизы проектной документации

Получено положительное заключение негосударственной экспертизы объекта капитального строительства «Многоэтажный жилой дом по ул. Айвазовского 116-120 в г. Краснодаре».	
Орган, выдавший заключение	ООО «Кубанская Строительная Экспертиза»
Дата выдачи заключения	11 ноября 2014 года
Номер заключения	№ 2-1-1-0008-14

4. О разрешении на строительство

Орган, выдавший разрешение	Департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар.
Дата выдачи разрешения	18 июля 2013 года
Номер разрешения	RU 23306000-605/2-р
Срок действия разрешения	до 18 апреля 2015 года

5. О правах застройщика на земельный участок

Земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Айвазовского 116, кадастровый номер: 23:43:0309002:0023, общей площадью 9886 кв.м., принадлежит Застройщику на праве аренды:

Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка, на который возникает право собственности Российской Федерации № 4300013813 от 25 июля 2005 года	зарегистрирован Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю, номер регистрационного округа 23. Дата регистрации 03 ноября 2005 г., номер регистрации: 23-23-01/311/2005-333
Договор о передачи прав и обязанностей по Договору аренды находящегося в государственной собственности земельного участка, на который возникает право собственности Российской Федерации № 4300013813 от 25 июля 2005 года, от 30 июля 2014 года	зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю, номер регистрационного округа 23. Дата регистрации 21 августа 2014 г., номер регистрации № 01/342/2014-325

Элементы благоустройства:

На придомовой территории предусмотрено благоустройство и озеленение, устройство дорог, подъездов, тротуаров с твердым покрытием и с возможностью проезда пожарных машин, устройство площадок и дорожек, вымощенных тротуарной плиткой или с покрытием из песчано-гравийной смеси.

Согласно действующим нормам, благоустройство придомовой территории предусматривает размещение на участке строительства открытых площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, для хозяйственных целей, выгула собак и для установки мусоросборников. При благоустройстве территории планируется установка малых архитектурных форм, декоративных фонарей и озеленение территории с посадкой деревьев, кустарников, посевом газонов и устройством цветников. Места отдыха оборудованы скамьями и урнами.

6. О местоположении строящегося объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом по ул. Айвазовского,116-120 в городе Краснодаре». Характеристики участка строительства.

Климатический подрайон строительства –ШБ (СНиП 23-01-99*).

Площадка строительства жилого комплекса расположена по ул. Айвазовского,116 в Центральном внутригородском округе г. Краснодара. Территория относится к землям поселений. Согласно градостроительному плану земельного участка № RU 23306000-0000000000156 от 23 января 2007 года площадь в границах прилегающей территории к жилому дому составляет 9886 кв.м.

Участок свободен от застройки и зеленых насаждений. С северной и западной сторон участка жилого комплекса расположена территория многоэтажной жилой застройки, с южной – территория детского-дошкольного учреждения, с восточной – зеленая зона территории кинотеатра «Болгария». Район строительства характеризуется следующими природно-климатическими условиями:

- расчетная температура наиболее холодной пятидневки – минус 19 С;
- расчетное значение ветрового давления для IV района (СНиП 2,01,07-85*) – 0,48 кПа;
- расчетное значение веса снегового покрова для II района (СНиП 2,01,07-85*) -1,2 кПа;

Сейсмичность района строительства (СНиП II-7-81*, карта А) 7 баллов, сейсмичность площадки 7 баллов (грунты II категории). Зона влажности-сухая.

<p>Описание строительного объекта капитального строительства:</p>	<p>«Жилой дом по ул. Айвазовского,116-120 в городе Краснодаре» включает в себя два 2-секционных 21-этажных (с подвальными этажами) жилых дома литеры 1,2, и подземную автостоянку (литер 3) на 147 машино-мест, которая объединяет объемом подземной стоянки между собой дома. Литер 1 и 2 состоят из 2 блок-секций. В Литере 1 в подвальном этаже запроектирован фитнес-центр для жильцов дома, на 1 этаже – помещения ТСЖ. В Литере 2 запроектированы кладовые для жильцов и технические помещения. На территории, прилегающей к жилым домам, расположены: автостоянка открытого типа с эксплуатируемым покрытием, на котором размещена спортплощадка, 2 трансформаторные подстанции, площадки для отдыха детей и взрослых, для занятия физкультурой. Благоустройство выполняется с учетом требований для маломобильных групп населения устройством пандусов и размещением парковочных мест для инвалидов. Проектом также предусматривается озеленение территории.</p>
<p>Основные технические показатели объекта:</p>	<p>Количество и описание технических характеристик в соответствии с проектной документацией в составе строящегося объекта недвижимости самостоятельных частей, передаваемых участниками долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости.</p> <p>Количество квартир по проекту:</p> <ul style="list-style-type: none"> - однокомнатных - 304 шт. -двухкомнатных -133 шт. - трехкомнатных- 19 шт. - smart – 56 шт. - всего – 512 шт. <p>Количество кладовых в подвальных помещениях – 95 шт.</p> <p>Общая площадь квартир без учета лоджий и балконов, террас и веранд -25 383,80 кв.м.</p> <p>Общая площадь здания -34 628,80 кв.м.</p> <p>Общая площадь встроенных помещений – 5446,30 кв.м.</p> <p>Площадь застройки подземной парковки – 310,20 кв.м.</p> <p>Вместимость подземной автостоянки - 147 машиномест.</p> <p>Фактические площади помещений будут определены после проведения технической инвентаризации.</p> <p>Площадь земельного участка 0,9886 Га</p>

	<p>Площадь застройки под Литерами 1, 2, 3 - 2479,20 кв.м. кв.м. Площадь покрытий 4909,00 кв.м. Площадь озеленения 2878,00 кв.м.</p>
<p>Наличие нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</p>	<p>В Литере 1 в подвальном этаже запроектирован фитнес-центр для жильцов дома, на 1 этаже – помещения ТСЖ. Площадь встроенных помещений в Литере 1 – 772,90 кв.м. В Литере 2 запроектированы кладовые для жильцов и технические помещения. Общая площадь кладовых – 459,80 кв.м.</p>

Конструктивные решения:

<p>Конструктивная схема</p>	<p>Уровень ответственности II (нормальный) Литер 1 и 2 – отдельно стоящие здания прямоугольной формы в плане с размерами в осях 16,1x57,6 м, состоящие из двух блок-секций БС-1 и БС-2 каждый. Конструктивная схема зданий – стеновая из монолитного железобетона. Прочность и устойчивость обеспечивается совместной работой железобетонных стен и пилонов, объединенных между собой монолитными железобетонными перекрытиями. Литер 3 - здание подземной парковки Т-образной формы в плане с размерами 100,7x80,85 м. Конструктивная схема здания – железобетонный каркас. Прочность и устойчивость обеспечиваются системой железобетонных колонн и стен, объединенных между собой монолитными ригелями и дисками покрытий.</p>
<p>Фундаменты</p>	<p>Фундаменты Литера 1 и 2 – монолитная железобетонная плита толщиной 1200 мм, бетон кл. В25, W10 по подготовке толщиной 100 мм из бетона кл. В7,5, продольная арматура кл. А500С. Основанием фундаментов служат слои ИГЭ-2 и ИГЭ-3. Фундамент Литера 3 - монолитная железобетонная плита толщиной 400 мм, бетон кл. В25, W10 по подготовке толщиной 100 мм из бетона кл. В7,5, продольная арматура кл. А500С. Основанием фундаментов служат слои ИГЭ-2 и ИГЭ-3.</p>
<p>Подземная часть</p>	<p>Подземный паркинг: железобетонный каркас из железобетонных колонн и стен, объединенных между собой монолитными ригелями и дисками покрытий</p>

Инженерное обеспечение:

<p>Водоснабжение и водоотведение</p>	<p>Источником водоснабжения, согласно техническим условиям от 23.09.2014 г. № ИД-4-484-14 ООО «Краснодар Водоканал», являются существующие сети водопровода. Режим работы - круглосуточный В соответствии с техническими условиями от 27.10.2014 г. № ИД-4-606-14 ООО «Краснодар Водоканал», осуществляется вынос канализации, к которой подключается система водоотведения.</p>
--------------------------------------	--

Ливневая канализация	Точкой подключения ливневой канализация является смотровой колодец диаметром 500 мм в районе дома № 238 по ул. Ставропольская. Технические условия от 14.10.2014 г. № 6457/24
Теплоснабжение Отопление	Источник теплоснабжения – Краснодарская ТЭЦ через тепловые сети «ТЭЦ-Черемушки» Режим работы тепловой сети 140-70 С. Согласно техническим условиям № 120 от 18.09.2014 г.
Телефонизация, Радиофикация	Выполняется ОАО Ростелеком» согласно Техническим условиям № 48/250914-342 от 25.09.2014 г.
Диспетчеризация лифтов	Осуществляется ООО «ОТИС Лифт» согласно техническим условиям № 160-2014 от 22.0.2014 г.

7. О количестве в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией.

Самостоятельные части жилого дома, которые могут быть переданы участникам долевого строительства:

Общее количество самостоятельных частей жилого дома (помещений):

Квартир – 512 шт., в том числе:

- однокомнатных -304 шт.;

- двухкомнатных – 133 шт.

- трехкомнатных – 19 шт.

- smart - 56 шт.

Кладовая – 95 шт.

При заключении договоров общая площадь помещений указывается согласно проекта и подлежит корректировке по факту, после проведения технической инвентаризации жилого дома.

Самостоятельные части объекта недвижимости передаются участникам долевого строительства без чистовой отделки с выполнением следующих видов работ и установкой следующего оборудования:

Наименование разделов работ	Перечень работ
-----------------------------	----------------

Отделочные работы	<p>На всех этажах здания, на путях эвакуации для внутренней отделки применяются материалы, удовлетворяющие требованию табл. 27 Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ по горючести, воспламеняемости, дымообразующей способности и токсичности</p> <p>На путях эвакуации с жилых этажей отделка и облицовка стен, потолков и полов предусмотрена из негорючих материалов: стены и потолки шпаклевка с последующей известковой побелкой; полы коридоров, лестничных площадок и марши лестничных клеток – керамическая плитка.</p> <p>Для отделки технических помещений (насосная, тепловой пункт, электрощитовая, технические коридоры) используется шпаклевка с последующей известковой побелкой. Полы - цементно-песчаная стяжка с железнением.</p> <p>Стены и потолки общественных помещений шпаклевка с последующей окраской водоэмульсионной краской.</p> <p>Покрытие полов предусмотрено: в рабочих помещениях - линолеум на звукоизолирующей подоснове, наклеенной на мастику, пластиковый плинтус; остальные помещения - керамическая плитка.</p> <p>Выполняется установка входных дверей в квартиру-металлические. Внутриквартирные дверные проемы выполняются в соответствии с проектной документацией без установки дверных блоков.</p> <p>Установка металлопластиковых, однокамерных оконных блоков (стеклопакетов). Остекление балконов и лоджий предусмотрено алюминиевое.</p> <p>Выравнивающие стяжки под устройство чистовых полов.</p> <p>Стены: подготовка под отделку (штукатурка);</p> <p>Потолки: без подготовки под отделку (бетонная поверхность, очищенная от наплывов раствора, крепежных элементов опалубки); Высота потолков: - 23,0 м.</p> <p>Устройство межкомнатных перегородок и перегородок, ограничивающих санузел и кухни выполняются в объеме проекта. Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются участниками долевого строительства самостоятельно.</p>
Санитарно-технические работы и оборудование	<p>Водопровод и канализация: устанавливаются приборы учета холодной и горячей воды, без трубной разводки по квартире и без установки сан. фаянса и ванны. Все последующие работы по устройству трубных разводов для подключения сантехприборов выполняются участниками долевого строительства.</p>
Электромонтажные работы и оборудование	<p><u>Электроснабжение:</u> электросчетчик с автоматами и устройством защитного отключения в этажном распределительном щите, установка по квартирам питающего кабеля без установленной электрофурнитуры.</p> <p>Выполняется подводка силовой электрической сети в квартиру с установкой временного внутриквартирного щитка. Электрические плиты не поставляются и не устанавливаются.</p>

Отопление:	<p><u>Система отопления:</u> Запроектированы двузонные системы отопления, коллекторные, двухтрубные, поэтажные, с нижней разводкой теплоносителя. Трубы из сшитого полиэтилена прокладываются в стяжке пола. Для каждой квартиры предусматривается установка индивидуального счетчика расхода тепла и балансировочного клапана. Выполняется разводка стояков системы отопления с установкой стальных панельных радиаторов отопления с нижним подключением с терморегуляторами в объеме проекта.</p>

8. **О функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящимся (создаваемым) объектом недвижимости является многоквартирный дом**
 Хозяйственные кладовые, фитнес-центр, подземная автостоянка, помещения ТСЖ.

9. **О составе общего имущества в многоквартирных домах и (или) ином объекте недвижимости, 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 строительства будут находиться помещения общего пользования (лестничные клетки, холлы, коридоры, лифты, тамбуры, вестибюль, а также помещения, в которых расположены оборудование и системы инженерного обеспечения здания, технические помещения, ИТП с насосной, водопроводная, насосная станция, водомерный узел, электрощитовая, комната уборочного инвентаря, помещение охраны, инженерные помещения.

Внутренние инженерные сети: электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация, телефонизация, телевидение, пожарная сигнализация, Кровля, Трансформаторная подстанция, а также иные объекты общего пользования согласно проектной документации и действующему законодательству.

10. **О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иного объекта недвижимости, перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанных многоквартирных домов и (или) иного объекта недвижимости**

Предполагаемый срок ввод объекта в эксплуатацию:	IV квартал 2017 года
Органы государственной власти, органы местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанных многоквартирных домов и (или) иного объекта недвижимости	Администрация МО г. Краснодар, Застройщик – ООО «Монолит-Экспо», генеральный подрядчик ООО «ИСК Фаворит», Государственный Архитектурно-строительный надзор,

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

Возможные финансовые и прочие риски:

- обстоятельства непреодолимой силы, а именно: пожары, наводнения, землетрясения, эпидемии, стихийные бедствия, военные действия, погодные условия, при наступлении которых невозможно выполнение работ по строительству многоквартирного дома, и/или коммуникаций для многоквартирного дома, и иных работ, связанных с проектом строительства, террористические акты, гражданские волнения; беспорядки; забастовки; издание законодательных и нормативных актов, предписаний, приказов органов исполнительной власти, ухудшающих положение Застройщика; неисполнение своих обязанностей контрагентами Застройщика вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы (предусмотренных как настоящим пунктом, так и соглашениями контрагентов);

- инфляция, дефолт, изменение ставки рефинансирования ЦБ РФ, изменение стоимости привлекаемых кредитных ресурсов Застройщиком;

- иные обстоятельства вне разумного контроля Застройщика.

Страхование возможных финансовых и прочих рисков Застройщиком осуществляется.

12. О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома

Планируемая стоимость строительства жилого дома по ул. Айвазовского, 116-120 в г. Краснодаре, со всей инфраструктурой, предусмотренной проектом составляет 1 143 000 000 (Один миллиард сто сорок три миллиона) рублей, 00 копеек.

13. О перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков):

Проектные организации	ООО «АрКонПроект», ООО «Форвинд», ООО «МФП «ПРОСТО», ООО ПИ «Центрэкспертпроект»
Генеральный подрядчик	ООО «ИСК Фаворит» свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0387.02-2013-2312200175-С-244 от 25 апреля 2013 года

14. О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору

Залог в соответствии со ст.13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. № ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 г. № ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

