

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

на 23-этажный жилой дом с подземной автостоянкой, расположенный по адресу:  
Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ,  
ул. Березанская, 41

Размещена на сайте [www.domnaberezanskoy.ru](http://www.domnaberezanskoy.ru) 03.03.2014 г.

1. Информация о Застройщике	
Наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Основа-Инвест» (ООО «Основа-Инвест»)
Место нахождения	Юридический адрес: 350000, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Володи Головатого, 497 Фактический адрес: 350000, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Володи Головатого, 497 E-mail: <a href="mailto:info@osnova-invest.ru">info@osnova-invest.ru</a>
Режим работы	С 9.00 до 18.00, перерыв с 13.00 до 14.00, выходные дни – суббота, воскресенье
Сведения о государственной регистрации	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 23 №008217395 от 24.06.2011 г. выдано ИФНС России № 2 по г. Краснодару ОГРН – 1112310003640  Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия 23 №008195444 от 24.06.2011 г. выдано ИФНС России № 2 по г. Краснодару ИНН – 2310155520, КПП - 231001001
Сведения об учредителях (участниках), которые обладают 5% и более голосов в органе управления	Шахин Дмитрий Викторович - 50% Мариничев Максим Борисович - 50%
Сведения о завершённых проектах за последние три года	В течение предшествующих трех лет Застройщик не принимал участие в строительстве
Информация о лицензируемых видах деятельности	Застройщик не осуществляет лицензируемых видов деятельности
Размер кредиторской задолженности (на 30.06.2015г)	3 366 086 руб.
Размер дебиторской задолженности (на 30.06.2015г)	19 213 163руб.
Финансовый результат по итогам на 30.06.2015года	962 000руб.

## 2. Информация о проекте строительства

Цели проекта	Строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Березанская, 41 в г. Краснодаре
Этапы и сроки реализации проекта	1 этап - (разработка, согласование и получение проектно-сметной документации): - стадия Проект - II квартал 2013 г. - стадия РД – I квартал 2014 г. 2 этап – строительно-монтажные работы - IV квартал 2013 г.- июль 2016 г. 3 этап – пусконаладочные работы и ввод объекта в эксплуатацию – июль 2016 г.
Результаты экспертизы проекта	Положительное заключение негосударственной экспертизы (ООО «Нормоконтроль») №2-1-1-0185-13 от 08.07.2013 г. по проектной документации Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Головатого-Березанской в г. Краснодаре
Разрешение на строительство	№ RU23306000-2895-р от 13 августа 2013 г. выдано Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования города Краснодара. Срок действия разрешения до 13 января 2016 года.
Право Застройщика на земельный участок, сведения о собственнике земельного участка, сведения о площади земельного участка и его границах	Земельный участок площадью 4390 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0304002:59 находится в собственности ООО «Основа-Инвест» на основании договора купли-продажи от 19.07.2013 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (запись регистрации №23-23-01/2043/2013-326 от 09.08.2013 г.) Адрес участка: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Березанская, 41 Категория земель: земли населенных пунктов для многоэтажного жилищного строительства со встроенно-пристроенными на 1-ом этаже помещениями общественного назначения
Сведения о благоустройстве	На земельном участке размещается многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения. Запроектированы проезды и подъезды, обеспечивающие нормальное транспортное обслуживание проектируемого объекта, а также проезд пожарных машин. Предусмотрено устройство площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурной, хозяйственных, гостевых стоянок автотранспорта. Для жильцов проектируемого жилого дома имеется возможность использовать открытые спортивные площадки СОШ №34. Проект организации рельефа выполнен методом проектных горизонталей в соответствии с существующим рельефом, вертикальная планировка участка обеспечивает отведение атмосферных вод от проектируемого здания и с участка путем создания уклонов к проектируемым колодцам ливневой канализации. Предусматривается озеленение территории, площадки оборудуются малыми архитектурными формами. <b>Технико-экономические показатели по генплану:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• площадь участка – 4390 кв.м.;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• площадь участка в границах благоустройства – 5231 кв.м.;</li> <li>• площадь застройки – 1100 кв.м.;</li> <li>• площадь застройки с учетом подземной автостоянки – 3248 кв.м.;</li> <li>• площадь твердых покрытий – 2861 кв.м.;</li> <li>• площадь озеленения – 1270 кв.м.</li> </ul>
<p>Местоположение строящегося жилого дома</p>	<p>Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Березанская, 41</p>
<p>Описание объекта в соответствии с проектной документацией</p>	<p><b>Технико-экономические показатели по объекту:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• количество надземных этажей – 24 (включая технический этаж);</li> <li>• количество подземных этажей – 1;</li> <li>• сейсмостойкость здания – 7 баллов;</li> <li>• строительный объем – 70 568 куб.м. (в т.ч. подземной части – 11 622 куб.м.)</li> <li>• площадь жилого здания – 17 332 кв.м.;</li> <li>• общая площадь встроенных помещений – 1 187 кв.м.;</li> <li>• общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд, террас) – 10 990,7 кв.м.;</li> <li>• общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд, террас) – 11 423,3 кв.м.;</li> <li>• Количество квартир (всего) – 147; в том числе: однокомнатных – 42; двухкомнатных – 63; трехкомнатных – 42;</li> <li>• общая площадь подземной автостоянки – 2 911 кв.м.;</li> <li>• вместимость подземной автостоянки – 79 машиномест.</li> </ul> <p>Проектируемое здание включает:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• одноэтажную подземную автостоянку и техпомещения – подвальный этаж;</li> <li>• встроенные помещения общественного назначения (офисы) – первый и второй этажи;</li> <li>• квартиры – с 3-го по 23-й этаж;</li> <li>• технический чердак.</li> </ul> <p>Жилой дом – односекционный. Высота подвала – 4,2 м, 1-го и 2-го этажа – 3,6 м, типового этажа – 3,1 м, 24-го этажа (техэтажа) – 2,43 м. Конструктивная схема здания – перекрестно-стеновая из монолитного железобетона с несущими наружными стенами. Фундамент – монолитная железобетонная плита толщиной 1200 мм. Несущие стены – монолитные железобетонные толщиной в подвале 250 мм, на остальных этажах здания 200 мм. Наружные участки надземной части утеплены с</p>

устройством облицовки из кирпича.

Перекрытия – плоские монолитные железобетонные плиты. Толщина плиты перекрытия подвала, 1-го и 2-го этажа – 200 мм, толщина остальных перекрытий – 180 мм.

Лестницы – монолитные и сборные железобетонные марши, и площадки.

Наружные стены – двуслойные, внутренний слой из крупноформатных поризованных керамических камней POROMAX-380 толщиной 380 мм. Наружный слой из облицовочного керамического кирпича TEREX (цвета кирпича: светлый-слоновая кость, темный – какао)

Перегородки межкомнатные толщиной 120мм - из крупноформатных поризованных керамических камней POROMAX-120.

Перегородки межквартирные толщиной 200мм - из керамических камней ККР 11,5 НФ/125/0,85/50/ГОСТ 530-2007.

Кровля – плоская неэксплуатируемая из наплавляемого материала.

На покрытии здания в осях 6-13, А-Г предусмотрена крышная котельная размером 7,8x5,24 м.

**Встроенные помещения.** На 1-м и 2-м этажах здания запроектированы офисы. Встроенные помещения изолированы от жилой части здания и имеют отдельные входы. Общая площадь встроенных помещений (офисов) 1187,0 кв.м.

Планировка квартир – индивидуальная. Все квартиры имеют летние помещения (лоджии, балконы).

Лестнично-лифтовой узел с незадымляемой лестничной клеткой типа Н1 расположен в центре секции.

Лифты – три скоростных малозумных лифта **Schindler 5500** грузоподъемностью: два по 630 кг и один 1000 кг обслуживают жилые этажи и подземную автостоянку. Лифт г/п 1000 кг запроектирован с функцией перевозки пожарных подразделений. В лифтовом холле предусмотрена пожаробезопасная зона для МГН.

На 1-м этаже предусмотрена входная группа в жилую часть здания: входной тамбур; вестибюль с зоной для охраны (консьерж); лифтовый холл; колясочная; помещение уборочного инвентаря.

**Наружная отделка.**

Для отделки стен жилого дома применяется лицевой керамический кирпич желтого и коричневого цвета.

Цоколь облицовывается декоративными плитами «под камень».

Окна, балконные двери **Schüco** – металлопластиковые с однокамерным стеклопакетом.

В местах установки наружных блоков сплит-систем предусмотрены декоративные решетки.

Входные двери в здание – алюминиевые.

Внутренняя отделка выполняется в зависимости от функционального назначения помещений.

**Автостоянка.**

Автостоянка расположена в подземной части здания и под придомовой территорией. Въезд-выезд осуществляется по закрытой прямойлинейной

	<p>двухпутной рампе. На рампе предусмотрен тротуар. Эвакуация из автостоянки предусматривается непосредственно наружу. Подвальный этаж предназначен для прокладки инженерных сетей и размещения технических помещений (электрощитовые, тепловой пункт, водопроводная насосная станция и т.д.). В подвальном этаже запроектирована встроенная трансформаторная подстанция. Подвальный этаж имеет отдельный вход-выход.</p> <p>Автостоянка состоит из трех одноэтажных подземных блоков, разделенных деформационными швами.</p> <p>Общая площадь автостоянки 2911 кв.м.</p> <p>Высота этажа от верха фундаментной плиты до низа плиты перекрытия – 2,95 м.</p> <p>Конструктивная схема – рамно-связевый каркас с безригельным перекрытием из монолитного железобетона.</p> <p>Фундамент – монолитная железобетонная плита толщиной 500 мм.</p> <p>Наружные стены – монолитные железобетонные толщиной 250 мм.</p> <p>Колонны – из монолитного железобетона с капителями.</p> <p>Плита перекрытия – из монолитного железобетона толщиной 300 мм.</p> <p>Лестницы и пандусы – монолитные железобетонные.</p> <p><b>Телефонизация жилого дома</b> запроектирована в соответствии с техническими условиями Краснодарского филиала ЦМУС ОАО «Ростелеком» №8838 от 27.12.2012. Проектируемая общая емкость телефонной сети 158 абонентов рассчитана на 100%.</p> <p><b>Эфирное телевидение.</b> Для обеспечения устойчивого приема сигналов эфирного телевидения предусматривается установка на кровле здания на телевизионной мачте коллективных приемных телеантенн диапазонов МВ и ДМВ на 16 эфирных каналов. Для усиления сигнала на техническом чердаке здания устанавливается усилитель сигнала.</p> <p><b>Домофонная связь</b> для обеспечения контроля доступа в жилую часть здания предусматривается установка домофонной системы БМД-М200(ООО «Визит-Центр), состоящей из: блока вызова; квартирного переговорного устройства; замка, блокирующего дверь; блока питания; ключей для открытия; доводчика двери.</p> <p><b>Крышная котельная</b> предназначена для использования в качестве основного источника теплоснабжения. В качестве основного оборудования предусмотрены газовые водогрейные конденсационные напольные котлы типа «Rendamax R607» (2 шт), производство Нидерланды.</p> <p>Вход в технический чердак предусмотрен через воздушную зону лестничной клетки типа Н1.</p> <p>Выход на кровлю запроектирован из лестничной клетки.</p> <p>На кровле здания запроектированы газовая крышная котельная, венткамеры, машинное отделение лифтов.</p>
Характеристики квартир	<p>Перечень работ, выполняемых в квартире:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• установка входной металлической двери;</li> <li>• установка окон и балконных дверей из ПВХ с однокамерным</li> </ul>

стеклопакетом **Schüco**, с отливами и подоконниками;

- оштукатуривание стен **KNAUF**;
- гидроизоляция полов санузлов;
- устройство стяжки полов;
- монтаж системы отопления **REHAU (RAUTITAN pink)** от поэтажных распределительных коллекторов с установкой радиаторов **Purmo Ventil Compact (CV22)**;
- монтаж системы вентиляции (без вентиляционных решеток);
- монтаж системы водоснабжения с установкой счетчиков: стояки холодного и горячего водоснабжения из труб ПВХ с врезанными патрубками и запорной арматурой (шаровые краны) без внутриквартирной разводки;
- монтаж системы канализации: стояки с точкой подключения (без внутриквартирной разводки);
- монтаж системы электроснабжения: прокладка электропроводов от этажного электрощита к квартирному электрощиту;
- устройство трубной разводки в теле бетона от места установки квартирному электрощита к потолочным светильникам и выключателям освещения, (в соответствии с планировочными решениями по утвержденному проекту);
- монтаж системы противопожарной сигнализации: смонтированные на потолке датчики, срабатывающие на задымление, включенные в общую систему;
- устройство телефонного ввода в квартиру от этажного электрощита до первой слаботочной коробки в квартире;
- устройство телевизионного ввода в квартиру от этажного электрощита до первой слаботочной коробки в квартире;
- монтаж слаботочных систем (домофон): прокладка проводов от этажного щита до ввода в квартиру с возможностью подключения устройства с видеосвязью без установки переговорного устройства.

Площади квартир, офисов и машиномест

Квартиры располагаются, начиная с 3-го этажа с нумерацией квартир с № 1 по № 147

Этаж	№ квартиры	Количество комнат	Общая продаваемая площадь, включая лоджии (с понижающим коэффициентом), кв.м.
3	1	2	69,1
3	2	2	81,3
3	3	1	53,3
3	4	3	101,3
3	5	3	104
3	6	1	53,3
3	7	2	86,1
4	8	2	68,1
4	9	2	80,8
4	10	1	52,8
4	11	3	100,5
4	12	3	103,2
4	13	1	52,8
4	14	2	85,6
5	15	2	68,1
5	16	2	80,8
5	17	1	52,8
5	18	3	100,5
5	19	3	103,2
5	20	1	52,8
5	21	2	85,6
6	22	2	68,1
6	23	2	80,8
6	24	1	52,8
6	25	3	100,5
6	26	3	103,2
6	27	1	52,8
6	28	2	85,6
7	29	2	68,1
7	30	2	80,8
7	31	1	52,8
7	32	3	100,5
7	33	3	103,2
7	34	1	52,8
7	35	2	85,6
8	36	2	68,1
8	37	2	80,8
8	38	1	52,8

<p>Состав имущества, находящегося в общей долевой собственности владельцев помещений</p>	<p>Лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, 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.</p>
<p>Характеристики встроенных помещений общественного назначения (офисов)</p>	<p>Виды работ, выполненные во <b>встроенных помещениях общественного назначения (офисах)</b> на момент передачи помещений участникам долевого строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• перегородки, отделяющие офисы от помещений жилой части дома выполняются толщиной 200мм из 2х слоев-камня керамического КР 1,8НФ/100/1,2/50/ГОСТ 530-2007на цементно- песчаном растворе;</li> <li>• окна с однокамерными стеклопакетами <b>Schüco</b>, отливами и подоконниками;</li> <li>• индивидуальный наружный витраж (наружные входы) из алюминиевого профиля;</li> <li>• устройство перегородок и технологических шкафов из штучных материалов;</li> <li>• установка металлических и противопожарных дверей в соответствии с утвержденным проектом, оборудованы приборами самозакрывания;</li> <li>• оштукатуривание стен и оконных откосов <b>KNAUF</b>;</li> <li>• гидроизоляция полов в санузлах;</li> <li>• устройство стяжки полов;</li> <li>• монтаж системы отопления <b>REHAU (RAUTITAN pink)</b> от поэтажных распределительных коллекторов с установкой радиаторов <b>Purmo Ventil Compact (CV22)</b>;</li> <li>• монтаж подъемника для маломобильных групп населения;</li> <li>• монтаж системы водоснабжения (прокладка стояков холодного и горячего водоснабжения, ввод в санузлы с установкой водомеров, без разводки по санузлу);</li> <li>• монтаж системы канализации (прокладка стояков с отводами для подключения сантехоборудования, без установки сантехоборудования);</li> <li>• монтаж системы электроснабжения (прокладка электропроводов от этажного электрощита до офисного электрощита, установка офисного электрощита с электросчетчиком и вводным автоматом);</li> <li>• монтаж системы противопожарной сигнализации (смонтированные на потолке пожарные дымовые и тепловые извещатели);</li> </ul>



	По соглашению сторон, Застройщиком в офисе могут быть выполнены дополнительные виды работ.
Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – III квартал 2016 года. Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию объекта будет осуществляться Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г. Краснодара.
Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства	<p>Возможные риски при осуществлении проекта строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• воздействия природных катастроф;</li> <li>• общеэкономические риски;</li> <li>• рост цен на сырье, материалы, перевозки, подрядные работы;</li> <li>• неплатежеспособность дольщиков;</li> <li>• террористические акты;</li> </ul> <p>Страхование вышеперечисленных рисков Застройщиком не осуществлялось.</p>
Планируемая стоимость строительства	<b>491 216 000</b> (Четыреста девяносто один миллион двести шестнадцать тысяч) рублей
Структура финансирования проекта строительства жилого дома	<p><u>Кредитные средства Сбербанка России</u> – 334 927 000 рублей;</p> <p><u>Собственные средства Застройщика (в том числе займы учредителей)</u> – 115 707 000 рублей;</p> <p><u>Средства участников долевого строительства</u> – 40 582 000 рублей</p>
Способ обеспечения исполнения обязательств Застройщика	<p>В соответствии со статьями 13-15 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право собственности на земельный участок Застройщика, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельного участка 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>Обязательства по передаче объекта строительства застройщик обеспечивает путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика, в соответствии со статьей 15.2 214-ФЗ от 30.12.2004г.</p>
Перечень организаций, осуществляющих основные проектные и строительные	<p>Проектировщик – ООО «Архитектс»</p> <p>ОГРН 1112308010594, ИНН 2308184308</p>

монтажные работы

Генеральный подрядчик – ООО «Основа 23»

ОГРН 1082367001200, ИНН 2319044567

Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства объекта

Строительство жилого дома осуществляется с привлечением кредитных средств Центрального отделения №1806 ОАО «Сбербанк России» на основании Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии №1806/452/100383 от 16.04.2014г.

Перечень кредитуемых площадей, строящихся в том числе за счет средств Сбербанка России:

тип помещения	этаж	номер	площадь
машиноместо	цокольный	1	-
машиноместо	цокольный	2	-
машиноместо	цокольный	3	-
машиноместо	цокольный	4	-
машиноместо	цокольный	5	-
машиноместо	цокольный	6	-
машиноместо	цокольный	7	-
машиноместо	цокольный	8	-
машиноместо	цокольный	9	-
машиноместо	цокольный	10	-
машиноместо	цокольный	11	-
машиноместо	цокольный	12	-
машиноместо	цокольный	13	-
машиноместо	цокольный	14	-
машиноместо	цокольный	15	-
машиноместо	цокольный	16	-
машиноместо	цокольный	17	-
машиноместо	цокольный	18	-
машиноместо	цокольный	19	-
машиноместо	цокольный	20	-
машиноместо	цокольный	21	-
машиноместо	цокольный	22	-
машиноместо	цокольный	23	-
машиноместо	цокольный	24	-
машиноместо	цокольный	25	-
машиноместо	цокольный	26	-
машиноместо	цокольный	27	-
машиноместо	цокольный	28	-
машиноместо	цокольный	29	-
машиноместо	цокольный	30	-
машиноместо	цокольный	31	-
машиноместо	цокольный	32	-
машиноместо	цокольный	33	-
машиноместо	цокольный	34	-
машиноместо	цокольный	35	-
машиноместо	цокольный	36	-
машиноместо	цокольный	37	-
машиноместо	цокольный	38	-
машиноместо	цокольный	39	-
машиноместо	цокольный	40	-
машиноместо	цокольный	41	-

Внесены изменения: 30.04.2014г.; 28.07.2014г.; 18.08.2014г.; 09.09.2014г.; 05.11.2014г.; 17.11.2014г.; 25.03.2015г.; 30.04.2015г.; 20.05.2015г.; 30.07.2015г.; 01.10.2015г.

Директор ООО «Основа – Инвест»

Шахин Д.В.