

## 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 30.09.2015г)	6 314 000руб.
Размер дебиторской задолженности (на 30.09.2015г)	4 560 000руб.
Финансовый результат по итогам на 30.09.2015года	1 113 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	<p>1 этап - (разработка, согласование и получение проектно-сметной документации):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- стадия Проект - II квартал 2013 г.</li> <li>- стадия РД – I квартал 2014 г.</li> </ul> <p>2 этап – строительно-монтажные работы - IV квартал 2013 г.- июль 2016 г.</p> <p>3 этап – пусконаладочные работы и ввод объекта в эксплуатацию – июль 2016 г.</p>
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	<p>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.)</p> <p>Адрес участка: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Березанская, 41</p> <p>Категория земель: земли населенных пунктов для многоэтажного жилищного строительства со встроенно-пристроенными на 1-ом этаже помещениями общественного назначения</p>
Сведения о благоустройстве	<p>На земельном участке размещается многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения.</p> <p>Запроектированы проезды и подъезды, обеспечивающие нормальное транспортное обслуживание проектируемого объекта, а также проезд пожарных машин.</p> <p>Предусмотрено устройство площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурной, хозяйственных, гостевых стоянок автотранспорта.</p> <p>Для жильцов проектируемого жилого дома имеется возможность использовать открытые спортивные площадки СОШ №34.</p> <p>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.</p> <p>Предусматривается озеленение территории, площадки оборудуются малыми архитектурными формами.</p> <p><b>Технико-экономические показатели по генплану:</b></p> <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 ненесущими 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 7,8х5,24 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.; 30.10 2015г.

Директор ООО «Основа – Инвест»

Шахин Д.В.