

## ПРОЕКТНАЯ декларация

строящегося жилого дома № 5 по ГП 16 микрорайона г. Новороссийска с инженерными коммуникациями по адресу: г. Новороссийск, Южный внутригородской район, 16 микрорайон

13.04.2015

<i>1. Информация о застройщике</i>	
1). Firmenname (Name), Standort des Bauherrn, Betriebszeiten	<b>Фирменное наименование:</b> Акционерное общество «ПИК-Кубань» <b>Сокращенное наименование:</b> АО «ПИК-Кубань» <b>Адрес местонахождения:</b> Россия, 353900, Краснодарский край, г.Новороссийск, ул. Южная, д.23 <b>Почтовый адрес:</b> Россия, 353900, Краснодарский край, г.Новороссийск, ул. Южная, 23 <b>Режим работы Застройщика:</b> понедельник – пятница с 9.00-18.00 суббота, воскресенье - выходной
2). Государственная регистрация застройщика	Создано в форме юридического лица с фирменным наименованием <b>Закрытое акционерное общество «Строймонолит»</b> , зарегистрировано Администрацией г. Новороссийска 13 июня 2002г. за № 426. Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 3 октября 2002г. за ОГРН 1022302384785. Свидетельство о регистрации серия 23 № 002012346 выдано Инспекцией МНС России по г.Новороссийску Краснодарского края. На основании Решения № 01/08 от 29 февраля 2008г. единственного акционера ЗАО «Строймонолит» об изменении фирменного наименования 20 марта 2008г. в Единый государственный реестр юридических лиц внесены изменения о смене наименования на <b>Закрытое акционерное общество «ПИК-Кубань»</b> . Свидетельство о внесении записи серия 23 № 007097285 выдано Инспекцией федеральной налоговой службы по г.Новороссийску Краснодарского края. Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ 18 июня 2002г. и о присвоении ИНН 2315095680, КПП 231501001 серия 23 № 007049225 выдано Инспекцией ФНС России по г.Новороссийску. <b>Акционерное общество «ПИК-Кубань»</b> Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения на территории РФ 18 июня 2002г. и о присвоении ИНН 2315095680, КПП 231501001 серия 23 № 009580655 выдано

	Инспекцией ФНС России по г. Новороссийску Краснодарского края.
<p>3). Учредители (участники) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени, отчества физического лица - учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица</p>	<p>Единственным участником (акционером) застройщика является Закрытое акционерное общество «Первая Ипотечная Компания-Регион», доля участия 100%.</p>
<p>4). Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию</p>	<p><b>1. Многоквартирный 16 этажный жилой дом в 15 мкр. г. Новороссийска по строительному адресу: ул. Южная-Пионерская, жилой дом №15 по ГП. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдано МКУ «Управление архитектуры и градостроительства» муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края RU 23308000-2123-14 от 24 апреля 2014г. (срок ввода в эксплуатацию по проектной декларации – I квартал 2015г.)</b></p> <p><b>2. Многоквартирный 16 этажный дом в 16 мкр. г. Новороссийска по строительному адресу: г. Новороссийск, Южный внутригородской район, 16 микрорайон, с кадастровым номером 23:47:0309017:46, жилой дом №2 по ГП. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдано «Управление архитектуры и градостроительства» муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края RU 23308000-2095-13 от 04 декабря 2013г. (срок ввода в эксплуатацию по проектной декларации – I квартал 2014г.)</b></p> <p><b>3. Многоквартирный 14-16 этажный 5-ти секционный жилой дом в 16 мкр. г. Новороссийска по строительному адресу: г. Новороссийск, Южный внутригородской район, 16 микрорайон, дом 1 по ГП. Разрешение на ввод объекта (в блокированных осях «1-2» и «3-4») в эксплуатацию выдано «Управление архитектуры и градостроительства» муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края RU 23308000-2133-14 от 27 ноября 2014г. (срок ввода в эксплуатацию по проектной декларации – IV квартал 2014г.)</b></p> <p><b>4. Многоквартирный 16 этажный жилой дом в 15 мкр. г. Новороссийска по строительному адресу:</b></p>



	пересечение пр. Дзержинского – ул. Южная – ул. Пионерская, дом 13 по ГП. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдано «Управление архитектуры и градостроительства» муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края RU 23308000-2115-12 от 18 октября 2012г. (срок ввода в эксплуатацию по проектной декларации – II квартал 2012г.)
5). Вид лицензируемой деятельности, номер лицензии, срок ее действия, информация об органе, выдавшем эту лицензию.	АО «ПИК-Кубань» не осуществляет деятельность, подлежащую лицензированию.
6). Финансовый результат текущего года, размер кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	Финансовый результат за 2014 год – прибыль 292 258 тыс. руб. Размер кредиторской задолженности на 31.12.2014г. – 567 394 тыс. руб. Размер дебиторской задолженности на 31.12.2014г. – 1 345 183 тыс. руб.
<b>II. Информация о проекте строительства</b>	
1). Цель проекта строительства, этапы и сроки его реализации, результаты государственной экспертизы проектной документации	<p><b>Цель проекта:</b> Удовлетворение потребностей рынка недвижимости в жилых помещениях. Получение Застройщиком прибыли от реализации объектов долевого строительства.</p> <p><b>Этапы и сроки реализации проекта:</b></p> <p><b>1 этап</b> – разработка проектной документации и проведение инженерных изысканий Начало: декабрь 2013 г. Окончание: август 2014 г.</p> <p><b>2 этап</b> – выполнение строительно-монтажных работ: Начало: Первый пусковой комплекс - декабрь 2014 года; Второй пусковой комплекс – декабрь 2014 года; Окончание: Первый пусковой комплекс – сентябрь 2017 года; Второй пусковой комплекс – декабрь 2017 года;</p> <p><b>3 этап</b> – ввод объекта в эксплуатацию: Первый пусковой комплекс – октябрь 2017 года; Второй пусковой комплекс - январь 2018 года.</p> <p>В соответствии с <b>Заключением Государственной экспертизы 23-1-4-0004-15, утвержденным 14.01.2015г.</b> ГАУ КК «Краснодаркрайгосэкспертиза» проектная документация «Проект застройки 16 микрорайона г. Новороссийска. Жилой дом №5 по ГП и подземный паркинг» соответствует требованиям технических регламентов (нормативных технических документов) и результатам инженерных изысканий. Результаты инженерных изысканий соответствуют требованиям технических регламентов (нормативных технических документов).</p>
2). Разрешение на строительство	Разрешение на строительство № Ru 23308000-1056-

	15 выдано 27 февраля 2015 г. Муниципальным казенным учреждением «Управление архитектуры и градостроительства» муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края
3). Информация о правах застройщика на земельный участок, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и(или) иных объектов недвижимости, об элементах благоустройства	<p>Договор № 4700005042 аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю, или в муниципальной собственности, предоставляемого для строительства, заключенный между Администрацией муниципального образования город-герой Новороссийск (арендодатель) и ЗАО «ПИК-Кубань» (арендатор) «27» июля 2012 г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю «01» октября 2012 г. № 23-23-21/165/2012-418</p> <p>Собственник земельного участка: Муниципальное образование город-герой Новороссийск Кадастровый номер: 23:47:0309018:748. Площадь земельного участка – 12148 кв.м.</p> <p>Вид разрешенного использования: для проектирования и строительства 16 микрорайона.</p> <p>Элементы благоустройства: в границах благоустраиваемой дворовой территории предусмотрено 16 парковочных мест для транспорта жителей дома. Площадки благоустройства, расположенные на придомовой территории, представлены в составе: площадки для физкультурных занятий, площадки для игр детей и отдыха взрослого населения; площадка для ведения хозяйственной деятельности и площадка с установкой мусороуборочных контейнеров. Благоустройство отведенного участка выполнено с учетом потребностей маломобильных групп населения. Покрытие проездов выполнено из асфальтобетона; покрытие тротуаров и тротуара-проезда, выполнено бетонной плиткой. Озеленение предусматривает разбивку цветников и газонов, посадку деревьев и кустарников, в свободных от инженерных коммуникаций зонах. Внутри дворовой территории запроектирована трансформаторная подстанция и подземная автостоянка, вместимостью 44 м/места, с размещением на эксплуатируемой кровле игровых и физкультурных площадок.</p>
4). Информация о местоположении строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной	<p><b>Местоположение Объекта строительства:</b> Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, Южный внутригородской район, 16 микрорайон, с кадастровым номером 23:47:0309018:748.</p> <p>Каркас здания – монолитный железобетон. Наружные стены – ячеистые бетонные</p>



<p>документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство</p>	<p>(керамзитобетонные) с последующей штукатуркой.  Отделка фасада: наружная отделка выполнена материалами группы НГ, в системе «Thermotax-E», и в системе «вентилируемого фасада», с облицовкой керамогранитными плитами.  Внутренние стены – керамзитобетонные блоки  Перекрытия – монолитные.  Перегородки – гипсолитовые и/или керамзитобетонные блоки. Высота жилого этажа – 3 м.  Этажность здания -15 -17.  Общий строительный объем здания – 133 875,98 м<sup>3</sup>.  Площадь застройки здания – 3298,17 кв.м.  Жилые помещения 2-16 этажи.  Нежилые помещения 1 этаж.  10 Лифтов грузоподъемностью 400 кг и 630 кг.  Мусоропровод.</p>
<p>5). Информация 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</p>	<p><b>385 квартир</b> общей проектной площадью 24334,76 кв.м., в том числе:  <b>Однокомнатных</b>, проектной площадью 39,69 кв.м – 46,98 кв.м. - 156 шт.  <b>Двухкомнатных</b>, проектной площадью от 61,47 кв.м. до 72,95 кв.м. - 147 шт.  <b>Трехкомнатных</b>, проектной площадью от 88,58 кв.м. до 102,74 кв.м. - 82 шт.  Планировочное решение квартир – индивидуальное. Квартиры имеют холлы-прихожие, не проходные жилые комнаты, летние помещения в виде балконов и лоджий. Санитарные узлы приняты отдельными и совмещенными (в однокомнатных квартирах).  <b>В квартирах предусмотрено:</b> Установка металлопластиковых окон; установка входной двери из ДВП с врезным замком; ограждение лоджий с остеклением; внутренняя отделка квартир: бетонные поверхности – затирка, штукатурка по кладке из мелкоштучных элементов стен и перегородок, полы - выравнивающая стяжка; монтаж системы отопления с установкой узлов учета тепла в каждой квартире; подводка силовой электрической сети до ввода в квартиру и внутриквартирная разводка; выполнение стояков систем горячего и холодного водоснабжения с установкой узла учета и внутриквартирной разводкой; выполнение стояков системы канализации, внутриквартирная разводка; установка унитазов «компакт»; выполнение внутриквартирной разводки автоматической пожарной сигнализации с установкой дымовых извещателей.  <b>Нежилые помещения</b> – 18 штук общей проектной площадью 2 212,17 кв.м. и полезной площадью 2 086,87 кв.м. на 1 этаже, имеющие необходимое количество изолированных входов.</p>

	<p>Внутренняя отделка нежилого помещения, согласно уровню потребительских качеств. Отопление - стояки стальные. Стояки систем горячего и холодного водоснабжения с установкой узла учета. Стояки системы канализации. Автоматическая пожарная сигнализация с установкой дымовых извещателей.</p>
<p>6). Информация 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</p>	<p>Секция в блокировочных осях «1-2»</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.Офис №1 (11 рабочих мест) общей S=120,91 кв.м., полезной S= 115,54 кв.м.;</li> <li>2. Офис №2 (11 рабочих мест) общей S=123,01 кв.м., полезной S=117,61 кв.м.;</li> <li>3. Офис №3 (10 рабочих мест) общей S=98,92 кв.м., полезной S=95,50 кв.м.;</li> <li>4. Офис №4 (9 рабочих мест) общей S=148,00 кв.м., полезной S=139,92 кв.м.;</li> <li>5. Офис №5 (13 рабочих мест) общей S=153,42 кв.м., полезной S=144,35 кв.м.;</li> <li>6. Магазин «Промтовары» общей S=139,21 кв.м., полезной S=132,56 кв.м.</li> </ol> <p>Секция в блокировочных осях «3-4»</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.Офис №1 (14 рабочих мест) общей S=145,77 кв.м., полезной S= 137,01 кв.м.;</li> <li>2.Офис №2 (12 рабочих мест) общей S=131,97 кв.м., полезной S=124,96 кв.м.;</li> <li>3.Офис №3 (13 рабочих мест) общей S=145,77 кв.м., полезной S=137,25 кв.м.;</li> <li>4.Магазин общей S=139,11 кв.м., полезной S=134,04 кв.м.</li> </ol> <p>Секция в блокировочных осях «5-6»</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.Офис №1 (6 рабочих мест) общей S=78,36 кв.м., полезной S= 74,25 кв.м.;</li> <li>2.Офис №2 (7 рабочих мест) общей S=90,45 кв.м., полезной S= 84,31 кв.м.;</li> <li>3. Офис №3 (10 рабочих мест) общей S=131,71 кв.м., полезной S= 117,36 кв.м.;</li> <li>4. Офис №4 (3 рабочих места) общей S=53,86 кв.м., полезной S= 50,74 кв.м.</li> </ol> <p>Секция в блокировочных осях «7-8»</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.Офис общей S=135,95 кв.м., полезной S= 127,29 кв.м.;</li> <li>2.Магазин непродовольственных товаров общей S=95,99 кв.м., полезной S=90,46 кв.м.</li> </ol> <p>Секция в блокировочных осях «9-10»</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.Офис общей S=135,95 кв.м., полезной S=127,31 кв.м.;</li> <li>2.Магазин непродовольственных товаров общей S=143,81 кв.м., полезной S=136,41 кв.м.</li> </ol>
<p>7) Информация о составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей</p>	<p>Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы,</p>



<p>долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства</p>	<p>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); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; 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, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.</p>
<p>8). Информация о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию.</p>	<p>Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Первый пусковой комплекс – октябрь 2017 года; Второй пусковой комплекс - январь 2018 года. Муниципальное казенное учреждение «Управление архитектуры и градостроительства» муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края</p>
<p>9). Информация о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков;</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Изменение действующего законодательства в области налогообложения в сторону увеличения налогов и сборов.</li> <li>2. Увеличение соответствующими органами государственной власти и/или местного самоуправления базовой ставки арендной платы либо других составляющих формулы расчета арендной платы за землю.</li> <li>3. Увеличение затрат на строительство вследствие роста цен на строительные материалы, на услуги строительных организаций.</li> <li>4. Возникновение обстоятельств непреодолимой</li> </ol>

	силы, форс-мажорных обстоятельств.
9.1) Информация о планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	745.830.000,00 руб., включая стоимость инженерных сетей и благоустройства придомовой территории
10). Информация о перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков)	<p><b>Технический заказчик – ООО «ПИК Служба Заказчика»</b> Свидетельство № 0254-2011-01-7842377963-С-104 от 27 мая 2011г., выданное НП СРО «Московский строительный союз», рег. № СРО-С-104-08122009 (г. Москва),</p> <p><b>Генеральный проектировщик – ОАО «Новоросгражданпроект»</b> Свидетельство № 001148 от 16.02.2012 г., выданное НП «Региональное объединение проектировщиков Кубани» СРО, рег. № СРО-П-034-12102009 (г. Краснодар); Свидетельство 01-И-№0381-2 от 29.03.2012 г., выданное НП содействия развитию инженерно-изыскательской отрасли «Ассоциация Инженерные изыскания в строительстве» СРО рег. № СРО-И-001-28042009 (г. Москва).</p> <p><b>Генеральный подрядчик – ООО «Акстрой»</b> Свидетельство № 1459.03-2012-3905082950-С-010 о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выдано 05 апреля 2012 г. Некоммерческим партнерством «Балтийский строительный комплекс»</p>
11). Информация о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору	В соответствии со ст. 13 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», 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 считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства. С момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г., не распространяется на данный объект долевого строительства.
12). Информация об иных договорах и	Иных договоров, на основании которых



сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров долевого участия

привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, на момент опубликования проектной декларации не имеется.

Генеральный директор \_\_\_\_\_



А.Ю. Тарасов