

ПРОЕКТНАЯ декларация

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

18.06.2015

<i>1. Информация о застройщике</i>	
1). Фирменное наименование (наименование), место нахождения застройщика, режим работы	Фирменное наименование: Акционерное общество «ПИК-Кубань» Сокращенное наименование: АО «ПИК-Кубань» Адрес местонахождения: Россия, 353900, Краснодарский край, г.Новороссийск, ул. Южная, д.23 Почтовый адрес: Россия, 353900, Краснодарский край, г.Новороссийск, ул. Южная, 23 Режим работы Застройщика: понедельник – пятница с 9.00-18.00 суббота, воскресенье - выходной
2). Государственная регистрация застройщика	Создано в форме юридического лица с фирменным наименованием Закрытое акционерное общество «Строймонолит» , 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 Закрытое акционерное общество «ПИК-Кубань» . 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. Акционерное общество «ПИК-Кубань» 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>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.)</p> <p>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.)</p> <p>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.)</p> <p>4. Многоквартирный 16 этажный жилой дом в 15 мкр. г. Новороссийска по строительному адресу:</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 на 31.03.2015 г – 37 182 тыс. руб. Размер кредиторской задолженности на 31.03.2015г. – 679 039 тыс. руб. Размер дебиторской задолженности на 31.03.2015г. – 502 102 тыс. руб.
II. Информация о проекте строительства	
1). Цель проекта строительства, этапы и сроки его реализации, результаты государственной экспертизы проектной документации	<p>Цель проекта: Удовлетворение потребностей рынка недвижимости в жилых помещениях. Получение Застройщиком прибыли от реализации объектов долевого строительства.</p> <p>Этапы и сроки реализации проекта:</p> <p>1 этап – разработка проектной документации и проведение инженерных изысканий Начало: декабрь 2013 г. Окончание: август 2014 г.</p> <p>2 этап – 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>3 этап – ввод объекта в эксплуатацию: Первый пусковой комплекс – октябрь 2017 года; Второй пусковой комплекс - январь 2018 года.</p> <p>В соответствии с Заключением Государственной экспертизы 23-1-4-0004-15, утвержденным 14.01.2015г. 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. Вид разрешенного использования: для проектирования и строительства 16 микрорайона. 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>Местоположение Объекта строительства: Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, Южный внутригородской район, 16 микрорайон, с кадастровым номером 23:47:0309018:748. Каркас здания – монолитный железобетон. Наружные стены – ячеистые бетонные</p>

документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство

(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 м³.
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.

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

385 квартир общей проектной площадью 24334,76 кв.м., в том числе:
Однокомнатных, проектной площадью 39,69 кв.м – 46,98 кв.м. - 156 шт.
Двухкомнатных, проектной площадью от 61,47 кв.м. до 72,95 кв.м. - 147 шт.
Трехкомнатных, 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 раздельными и совмещенными (в однокомнатных квартирах).
В квартирах предусмотрено: Установка металлопластиковых окон; установка входной двери из ДВП с врезным замком; ограждение лоджий- по проекту ; 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.
Нежилые помещения – 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>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"> 1.Офис №1 (11 рабочих мест) общей S=120,91 кв.м., полезной S= 115,54 кв.м.; 2. Офис №2 (11 рабочих мест) общей S=123,01 кв.м., полезной S=117,61 кв.м.; 3. Офис №3 (10 рабочих мест) общей S=98,92 кв.м., полезной S=95,50 кв.м.; 4. Офис №4 (9 рабочих мест) общей S=148,00 кв.м., полезной S=139,92 кв.м.; 5. Офис №5 (13 рабочих мест) общей S=153,42 кв.м., полезной S=144,35 кв.м.; 6. Магазин «Промтовары» общей S=139,21 кв.м., полезной S=132,56 кв.м. <p>Секция в блокировочных осях «3-4»</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.Офис №1 (14 рабочих мест) общей S=145,77 кв.м., полезной S= 137,01 кв.м.; 2.Офис №2 (12 рабочих мест) общей S=131,97 кв.м., полезной S=124,96 кв.м.; 3.Офис №3 (13 рабочих мест) общей S=145,77 кв.м., полезной S=137,25 кв.м.; 4.Магазин общей S=139,11 кв.м., полезной S=134,04 кв.м. <p>Секция в блокировочных осях «5-6»</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.Офис №1 (6 рабочих мест) общей S=78,36 кв.м., полезной S= 74,25 кв.м.; 2.Офис №2 (7 рабочих мест) общей S=90,45 кв.м., полезной S= 84,31 кв.м.; 3. Офис №3 (10 рабочих мест) общей S=131,71 кв.м., полезной S= 117,36 кв.м.; 4. Офис №4 (3 рабочих места) общей S=53,86 кв.м., полезной S= 50,74 кв.м. <p>Секция в блокировочных осях «7-8»</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.Офис общей S=135,95 кв.м., полезной S= 127,29 кв.м.; 2.Магазин непродовольственных товаров общей S=95,99 кв.м., полезной S=90,46 кв.м. <p>Секция в блокировочных осях «9-10»</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.Офис общей S=135,95 кв.м., полезной S=127,31 кв.м.; 2.Магазин непродовольственных товаров общей S=143,81 кв.м., полезной S=136,41 кв.м.
<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>

долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства

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.

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.

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

9). Информация о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков;

1. Изменение действующего законодательства в области налогообложения в сторону увеличения налогов и сборов.
2. Увеличение соответствующими органами государственной власти и/или местного самоуправления базовой ставки арендной платы либо других составляющих формулы расчета арендной платы за землю.
3. Увеличение затрат на строительство вследствие роста цен на строительные материалы, на услуги строительных организаций.
4. Возникновение обстоятельств непреодолимой

	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>Технический заказчик – ООО «ПИК Служба Заказчика» 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>Генеральный проектировщик – ОАО «Новоросгражданпроект» Свидетельство № 001148 от 16.02.2012 г., выданное НП «Региональное объединение проектировщиков Кубани» СРО, рег. № СРО-П-034-12102009 (г. Краснодар);</p> <p>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>Генеральный подрядчик – ООО «Акстрой» 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	<p>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.</p>
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