

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**  
по строительству «Жилого комплекса со встроенными административными помещениями по ул. Энгельса, д. 95 в г.Новороссийске»



г. Геленджик

«15» августа 2016 года

**I. Информация о застройщике:**

**Раздел 1**

**1.1 Наименование застройщика**

Общество с ограниченной ответственностью Инвестиционно-Строительная Компания «Кристалл»

Сокращенное наименование юридического лица: ООО ИСК «Кристалл»

**1.2. Место нахождения застройщика**

Местонахождение: 353460, Россия, Краснодарский край, г. Геленджик, ул.Халтурина, д.11, оф.7

**1.3.Режим работы**

понедельник – пятница с 9 часов 00 минут до 18 часов 00 минут;

обеденный перерыв – без перерыва;

выходные дни: суббота, воскресенье

Контактный номер телефона: 8 (86141) 3-11-88

Адрес официального сайта Застройщика: <http://gel-kristall.ru>

Адрес электронной почты: [gel-kristall@mail.ru](mailto:gel-kristall@mail.ru)

Генеральный директор Асланиди Андрей Иванович

## Раздел 2

### 2.1 Государственная регистрация

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 23 №008506383, дата внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц 17 января 2014 года, ОГРН 1142304000035.

Свидетельство о постановке на налоговый учет серия 23 №009164100, дата постановки на учет 17 января 2014 года, ИНН 2304065268, КПП 230401001

## Раздел 3

### 3.1 Учредители (участники) застройщика, обладающие пятью и более процентами голосов в органе управления

Единственный учредитель, обладающий 100% голосов в органе управления ООО ИСК «Кристалл» - Солахов Пантелей Афлатонович.

## Раздел 4

4.1. Проекты строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, в которых принимало участие ООО ИСК «Кристалл», являясь застройщиком, отсутствуют.

Проекты строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, в которых принимало участие ООО ИСК «Кристалл», являясь генеральным подрядчиком:

Адрес объекта	Количество квартир	Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией	Фактический срок ввода в эксплуатацию
«Жилой комплекс «Одиссея», расположенный по адресу: ул.Мира, 15, с.Кабардинка, г.Геленджик	220	07.11.2015г.	10.04.2015г.
«Жилой комплекс «Панорама», расположенный по адресу: ул.Халтурина, 30, г.Геленджик	293	20.08.2016г.	30.12.2015г.
Жилой дом со встроенными административными помещениями по адресу г.Геленджик, ул.Луначарского, 112	48	25.03.2017г.	Срок не наступил

4.2 Информация о финансовом результате текущего года, размере кредиторской и дебиторской задолженности.

Финансовый результат (прибыль)	Задолженность	
	кредиторская	дебиторская
94 590 руб.	34 702 000 руб.	22 966 409 руб.

## Раздел 5

### 5.1. Виды лицензируемой (требующей специального разрешения) деятельности застройщика:

Застройщик не осуществляет виды деятельности, подлежащие лицензированию в соответствии с действующим законодательством.

ООО ИСК «Кристалл» имеет Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, № СРО 262-12-02-12060, выдано Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация строительство «Передовые строительные технологии» 19.12.2014г.. Основание выдачи Свидетельства: Решение Совета партнерства НП «Передовые строительные технологии», № СРО 262-12-02-12060СП от 19.12.2014г.. Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия.

## II. Информация о проекте строительства

### Раздел 1

#### 1.1. Цель проекта строительства

Строительство жилого комплекса - 19-этажного (с 2-мя этажами ниже отм. 0,000), 2-секционного жилого дома, со встроенными административными помещениями на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Энгельса, 95, с целью получения прибыли, обеспечения граждан благоустроенным жильем и улучшения жилищных условий населения.

#### 1.2. Этапы и сроки реализации проекта строительства

Начало строительства	Окончание строительства
III квартал 2016 г.	I квартал 2018 г.

Этапы реализации проекта:

1 этап – разработка проектной документации и проведение инженерных изысканий - завершен.

2 этап – начало строительного-монтажных работ - III квартал 2016 г.

3 этап – окончание строительного-монтажных работ – I квартал 2018г.

4 этап - ввод в эксплуатацию – II квартал 2018г.

#### 1.3. Результаты проведения экспертизы проектной документации

1.3.1. Положительное заключение экспертизы №23-2-1-3-0093-16 ООО «КМНЭ» от 04 июля 2016 г. по объекту «Жилой комплекс со встроенными административными помещениями по ул.Энгельса, д. 95 в г. Новороссийске» (с изменением от 18.07.2016г.).

### Раздел 2

#### 2.1. Разрешение на строительство

2.1.1. Разрешение на строительство № 23-308000-1281-2016 от 25.07.2016г. выдано Управлением архитектуры и градостроительства муниципального образования г. Новороссийск Краснодарского края со сроком действия до 17 августа 2018 года.

### Раздел 3

#### 3.1. Права застройщика на земельный участок, информация о собственнике земельного участка

Принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью Инвестиционно-Строительной Компании «Кристалл» на основании договора аренды земельного участка с последующим выкупом от 24.06.2016 г., (дата внесения записи в ЕГРП 08.07.2016г., № 23-23/021-23/012/600/2016-2420), акта приема – передачи земельного участка от 24.06.2016 г..

Земельный участок принадлежит единственному учредителю ООО ИСК «Кристалл» - Солахову Пантелею Афлатоновичу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.04.2016 г. сделана запись регистрации №23-23/021-23/012/011/2016-1572/2 (выдано свидетельство №АА 899865 от 29.04.2016г.).

### **3.1.1. Адрес, кадастровый номер и площадь земельного участка**

Адрес земельного участка: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Энгельса, 95.

Границы земельного участка закреплены в натуре, что подтверждается планом земельного участка под кадастровым номером 23:47:0305025:100. Категория земель: земли населенных пунктов – многоквартирные жилые дома с размещением в нижних этажах (не более двух этажей) цокольном этаже и (или) подвале помещений общественного назначения и объектов культурно-бытового обслуживания при условии того, что площадь помещений, имеющих общественные функции, составляет не более 40% от общей площади здания и при поэтажном разделении различных видов использования. Площадь земельного участка по ул. Энгельса, 95 – 3 184 кв. м.

### **3.2. Элементы благоустройства**

Строительство здания увязано с окружающей застройкой. Посадка дома осуществлена с учетом соблюдения градостроительного плана земельного участка.

Проектом предусмотрены:

- Озеленение
- Пешеходные зоны (тротуарная плитка)
- Площадка для игр детей младшего дошкольного возраста
- Площадки для игр детей школьного возраста, отдыха взрослых, занятия физкультурой
- Хозяйственная площадка для мусоросборников
- Автопарковка, состоящая из двух подземных этажей и одного наземного

## **Раздел 4**

### **4.1. Местоположение создаваемого жилого дома и его описание**

Участок строительства расположен по ул.Энгельса, 95 в Центральном внутригородском округе г. Новороссийска, в квартале, ограниченном улицами Исаева, Лейтенанта Шмидта и Энгельса.

Жилой дом с нежилыми помещениями 19-этажный (с 2-мя этажами ниже отм. 0,000), двухсекционный, в плане прямоугольной формы с размерами в компоновочных осях 63,4х17,2 м.. Каждая секция в плане прямоугольной формы и с размерами в осях 31,4х17,2 м., расстояние между секциями в осях принято – 0,6 м.:

-фундамент –железобетонный;

-стены наружные – монолитный железобетон;

-перекрытия – монолитные железобетонные плиты;

- в наружной отделке стен предусмотрено устройство системы вентилируемого фасада с облицовкой керамогранитными плитами.

Площадь застройки жилого дома – 1 219, 78 м<sup>2</sup>

Общая площадь квартир – 14 510,96 м<sup>2</sup>, площадь квартир (без учета летних помещений) 14 135, 6 м<sup>2</sup>.

Строительный объем жилого дома – 85095,55 м<sup>3</sup> в т.ч. ниже отметки 0.000- 9824,29 м<sup>3</sup>

Количество надземных этажей - 19 этажей

Количество подземных этажей – 2 этажа

## Раздел 5

### 5.1. Количество в составе строящегося дома самостоятельных частей (квартир, парковочных мест и иных объектов недвижимости)

Количество квартир – 304, из них: однокомнатные – 228, двухкомнатные – 76.

Количество встроенных помещений общественного назначения в цокольном этаже – 3.

Количество парковочных мест в подземной части автопарковки – 176.

### 5.2. Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией.

Объект строительства включает в себя:

1) 1-19 этажи жилые и предусматривают размещение жилых квартир различной планировки и площади. Квартиры запроектированы и разработаны с соблюдением функционального зонирования и требований к инсоляции. Квартиры имеют летние помещения (лоджии, балконы, французские балконы). Квартиры запроектированы одноуровневыми, из условия заселения их одной семьей и предусматривают наличие жилых и подсобных помещений. Высота помещений жилых этажей составляет 2,9 м. (от пола до потолка). Внутренние перегородки сделаны из стенового блока, отсевного вибропрессованного.

2) Подземный этаж (подвал), включающий размещение технических помещений для жилого дома и автопарковки (электрощитовые, насосные, ИТП), помещение хранения пожарного инвентаря, парковочные места, помещения уборочного инвентаря и въездная рампа в автопарковку со стороны ул.Энгельса. В каждой секции предусмотрены остановки лифтов. Из помещений подземного этажа предусмотрено два рассредоточенных выхода по лестницам непосредственно наружу. Высота помещений от пола до низа выступающих конструкций – 2,5 м., от пола до низа плиты перекрытия 3,0 м..

3) Цокольный этаж, включающий размещение рампы въезда на 2-й уровень подземной части автопарковки, проезд через секцию, пост охраны с санузелом, венткамера, и нежилые помещения общественного и технического назначения. В каждой секции предусмотрены остановки лифтов. Доступ в нежилые помещения, встроенные в секции жилого дома на первом подземном этаже, осуществляется через отдельные входные группы со стороны ул.Энгельса. Высота помещений от пола до низа выступающих конструкций – 2,65 м., от пола до низа плиты перекрытия 3,55 м..

4) Кровля совмещенная, плоская с покрытием из рулонных материалов. На кровле предусмотрено размещение машинного помещения лифтов с входом с уровня кровли. На перепадах высот кровли предусмотрена установка металлических лестниц.

## Раздел 6

### 6.1. Функциональное назначение нежилых помещений не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома

Предусматривается размещение в многоэтажном жилом доме встроенно-пристроенной автостоянки, административных помещений общественного (в том числе, магазинов) и технического назначения. Входы в нежилые помещения общественного назначения предусмотрены отдельно от входов в жилую часть здания. Полезная площадь помещений общественного назначения 852,39 кв.м..

## Раздел 7

7.1. Состав общего имущества в многоквартирном доме, 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

Межквартирные лестничные площадки, общие коридоры, лестницы, крыша, лифтовые и иные шахты, мусоропровод с мусоросборной камерой, венткамеры, элементы благоустройства и озеленения придомовой территории, внутренние инженерные коммуникации, механическое, электрическое, санитарно-техническое, лифтовое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

## **Раздел 8**

**8.1.Предполагаемый срок получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию:** не позднее 30 июня 2018 года.

**8.2. Информация об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию**

Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта недвижимости (Жилой комплекс со встроенными административными помещениями по ул. Энгельса, 95 в г. Новороссийске) в эксплуатацию – Управление архитектуры и градостроительства муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края

## **Раздел 9**

**9.1.Возможные финансовые и прочие риски, меры по добровольному страхованию застройщиком возможных финансовых и прочих рисков при осуществлении проекта строительства**

Застройщик несет предпринимательские риски. В случае возникновения финансовых и прочих рисков при проведении строительных работ, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе: наводнения, землетрясения, сильного ветра скоростью свыше 14 м/с, урагана, шторма, смерча, пожара, схода грязевых селей, лавин, других стихийных бедствий, военных действий, всеобщей, либо частичной мобилизации, изъятии техники для военных нужд, террористических актов, и других обстоятельств создающих невозможность строительства многоквартирного дома, исполнение обязательств Застройщика отодвигается соразмерно времени действия этих обстоятельств. Добровольное страхование рисков не осуществляется.

**9.2.Планируемая стоимость строительства жилого дома**

Планируемая стоимость строительства жилого дома 548 980 000 (пятьсот сорок восемь миллионов девятьсот восемьдесят тысяч) рублей.

## **Раздел 10**

**10.1. Организации, осуществляющие основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчики):**

Генеральный проектировщик – ООО «Оптимус Прайм Инжиниринг», ИНН 2310154830, КПП 231001001, юридический адрес: 350020, г.Краснодар, ул.Красная, д. 176

Генеральный подрядчик – ООО ИСК «Кристалл», ИНН 2304065268, КПП 230401001, юридический адрес: 353460, Краснодарский край, г.Геленджик, ул.Халтурина, д.11, оф.7

Подрядчики:

– ООО «СТАБИЛИС», ИНН 2304069583, КПП 230401001, юридический адрес: 353460, Краснодарский край, г.Геленджик, ул.Левитана, д.23, кв.2

- ООО «Ново Юг», ИНН 2315982107, КПП 231501001, юридический адрес: 353983, г.Новороссийск, ст.Раевская, ул.Южная, д.2

## Раздел 11

### 11.1 Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика.

Залог права аренды земельного участка, предоставленного для строительства жилого комплекса, и строящийся 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 не распространяется на данный объект долевого строительства.

Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче «Жилого комплекса со встроенными административными помещениями по ул. Энгельса, д. 95 в г.Новороссийске» застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (Иинн 7743014574 ОГРН 1027739329188, место нахождения: 390023, г.Рязань, ул.Есенина, д.29, лицензия СИ № 3492) в соответствии генеральным договором от 11.08.2016г. №ГОЗ-92-1401/16 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

## Раздел 12

### 12.1. Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства жилого дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров долевого участия в строительстве.

Договор беспроцентного займа от 08.06.2016г., заключенный с Солаховым И.А..

Договоры беспроцентного займа, заключенные с учредителем ООО ИСК «Кристалл» Солаховым П.А. от 17.05.2016г., 17.06.2016г., 24.06.2016г., 29.06.2016г., от 30.06.2016г., от 04.07.2016г., 12.07.2016г., 15.07.2016г., 18.07.2016г., 21.07.2016г., 22.07.2016г., 27.07.2016г., 28.07.2016г., 01.08.2016г., 03.08.2016г., 05.08.2016г., 08.08.2016г., 10.08.2016г., 12.08.2016г..

Настоящая проектная декларация по строительству «Жилого комплекса со встроенными административными помещениями по ул. Энгельса, д. 95 в г.Новороссийске» опубликована в сети «Интернет» и размещена 15 августа 2016 года на сайте: <http://gel-kristall.ru>

Проектная декларация подписана в трех экземплярах. Один экземпляр проектной декларации хранится у ООО ИСК «Кристалл» по адресу: 353460, г. Геленджик, ул. Халтурина, д.11, оф.№7, второй - направлен в Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края, третий – направлен в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Генеральный директор  
ООО ИСК «Кристалл»



А.И. Асланиди

