

# *ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ*

*на строительство*

*Многоквартирного жилого дома №80*

*(I очередь строительства, II очередь строительства)*

*по улице Козуева в городе Костроме*

*г. Кострома*

*13.12.2016 г.*

## **СОДЕРЖАНИЕ:**

### **1. Информация о застройщике.**

- 1.1 Застройщик.
- 1.2 Государственная регистрация застройщика.
- 1.3 Учредители застройщика.
- 1.4 Объекты, введенные в эксплуатацию в течение трёх лет.
- 1.5 Вид лицензируемой деятельности.
- 1.6 Финансовый результат текущего года.

### **2. Информация о проекте строительства.**

- 2.1 Цель проекта строительства.
- 2.2 Сроки сдачи объекта.
- 2.3 Проектная документация и результаты инженерных изысканий.
- 2.4 Разрешение на строительство.
- 2.5 Права застройщика на земельный участок.
- 2.6 Местоположение строящегося дома.
- 2.7 Описание строящегося объекта.
- 2.8 Планируемая стоимость строительства.
- 2.9 Состав общего имущества.
- 2.10 Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию.
- 2.11 Возможные финансовые и прочие риски.
- 2.12 Привлечение денежных средств.
- 2.13 Организации, осуществляющие СМР и подрядные работы.
- 2.14 Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору.
- 2.15 Основания привлечения денежных средств.

## 1. Информация о застройщике:

### 1.1 ЗАСТРОЙЩИК:

- *Общество с ограниченной ответственностью «КостромаБизнесСтрой»* (сокращенное наименование - ООО «КостромаБизнесСтрой»)
- Юридический адрес: 156013, г. Кострома, ул. Калиновская, д.56, пом.23
- ИНН 4401083756, КПП 440101001, ОГРН 1074401012443
- тел: /4942/ 301-101, факс: /4942/45-59-45
- E-mail: kbs@kosbisstroj.ru
- Сайт: www.kosbisstroj.ru
- Режим работы: 9<sup>00</sup>-17<sup>00</sup>, обед 12<sup>00</sup>-13<sup>00</sup>, ежедневно кроме субботы и воскресенья

### 1.2 ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ЗАСТРОЙЩИКА:

- Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 44 №000590866 от 20 декабря 2007 г.;
- Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц №000724830 от 12 февраля 2010 г.;
- Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия 44 №000587854 от 20 декабря 2007 г.

### 1.3 УЧРЕДИТЕЛИ ЗАСТРОЙЩИКА:

- количество учредителей - 1  
Федоров Александр Сергеевич - доля в уставном капитале составляет 100%

### 1.4 ОБЪЕКТЫ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ ЛЕТ:

- Жилой дом с административными помещениями по адресу город Кострома улица Борьбы дом 39, предполагаемый срок сдачи – 2012 г., фактический срок сдачи – 2012 г.;
- Здание автосалона с автотехцентром по адресу город Кострома улица 2-я Волжская 2б, здание 1, предполагаемый срок сдачи – 2013 г., фактический срок сдачи – 2013 г.;
- Здание автосалона с автотехцентром по адресу город Кострома улица 2-я Волжская 2б, здание 2, предполагаемый срок сдачи – 2013 г., фактический срок сдачи – 2013 г.;
- Здание автосалона с автотехцентром по адресу город Кострома улица 2-я Волжская 2б, здание 3, предполагаемый срок сдачи – 2013 г., фактический срок сдачи – 2013 г.;
- Административное здание со встроенными магазинами по адресу г. Кострома улица Калиновская дом 56, предполагаемый срок сдачи – 2013 г., фактический срок сдачи – 2013 г.;
- Многоквартирный жилой дом по адресу город Кострома, улица Советская, дом 39д,

предполагаемый срок сдачи – 2014 г., фактический срок сдачи – 2014 г.;

- Многоквартирный жилой дом по адресу город Кострома, улица Никитская, дом 126а, предполагаемый срок сдачи – 2015 г., фактический срок сдачи – 2015 г.
- Многоквартирный жилой дом по адресу город Кострома, улица Никитская, дом 92а, предполагаемый срок сдачи – 2016 г., фактический срок сдачи – 2016 г.

### **1.5 ВИД ЛИЦЕНЗИРУЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

- Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 10 мая 2016 г. Основание выдачи свидетельства решение: СРО НП «Союз Строителей Верхней Волги» Протокол № 10, от 10 мая 2016 г.

### **1.6 ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ ТЕКУЩЕГО ГОДА:**

- Финансовый результат текущего года:  
чистая прибыль отчетного периода на 01.10.2016 г. - 1 821 тыс. руб.
- Кредиторская задолженность на 01.12.2016 г. – 33 256 тыс. руб.
- Дебиторская задолженность на 01.12.2016 г. – 25 002 тыс. руб.

## **2. Информация о проекте строительства:**

### **2.1 ЦЕЛЬ ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА:**

- Строительство Многоквартирного жилого дома №80 по улице Козуева в городе Костроме, состоящего из I очереди строительства и II очереди строительства.
- Начало строительства объекта: 13.12.2016 года

### **2.2 СРОКИ СДАЧИ ОБЪЕКТА:**

- Многоквартирный жилой дом №80 (I очередь строительства) по улице Козуева в городе Костроме IV квартале 2018 года.
- Многоквартирный жилой дом №80 (II очередь строительства) по улице Козуева в городе Костроме II квартале 2020 года

### **2.3 ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ УТВЕРЖДЕНЫ:**

- Положительным заключением экспертизы Государственного автономного учреждения Костромской области «Государственная экспертиза Костромской области» № 44-1-1-2-0048-16 от 09/12/2016 г.

#### **2.4 РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО:**

- Разрешение на строительство № 44-RU 44328000-484-2016 от 13.12.2016 года, выдано Администрацией города Костромы на строительство Многоквартирного жилого дом №80 (I очередь строительства) по улице Козуева в городе Костроме;
- Разрешение на строительство № 44-RU 44328000-485-2016 от 13.12.2016 года, выдано Администрацией города Костромы на строительство Многоквартирного жилого дом №80 (II очередь строительства) по улице Козуева в городе Костроме.

#### **2.5 ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК:**

- **Земельный участок**, имеющий адресные ориентиры: **Костромская область, город Кострома, улица Козуева, дом №№78,80,82,86,88**, кадастровый номер **44:27:040307:1408**, общей площадью **8118 кв. м**, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании следующих документов:

- Договора купли-продажи от 25.02.2016 года
- Договора купли-продажи от 25.02.2016 года
- Договора купли-продажи земельного участка №169 от 13.10.2016 года
- Договора купли-продажи от 25.10.2016 года
- Соглашения о перераспределении земельного участка, находящегося в частной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена №47-ир от 23.11.2016 года

#### **2.6 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ СТРОЯЩЕГОСЯ ОБЪЕКТА:**

- Многоквартирный жилой дом № 80 (I очередь строительства, II очередь строительства) по улице Козуева в городе Костроме.
- Строительный адрес: 156000, город Кострома, улица Козуева, дом 80

#### **2.7 ОПИСАНИЕ СТРОЯЩЕГОСЯ ОБЪЕКТА:**

- Проектируемый многоквартирный жилой дом расположенный по адресу: Костромская область, город Кострома, улица Козуева, д. 80. Проектируемый многоквартирный дом представлен на генеральном плане участка в виде 2 строений с одним адресом. Строительство многоквартирного дома согласно ПОС ведется в две очереди.
  - **Проектируемое строение №1 (I очередь строительства)** согласно генеральному плану представляет собой семиэтажный, двухсекционный, пятиподъездный, 154-

квартирный жилой дом, здание представляет собой Г-образный объем в плане с габаритными размерами 96.420 м\*35.240 м.

На этажах с первого по седьмой расположены помещения квартир. В подвальном этаже расположены технические помещения. Над седьмым этажом также расположен технический этаж. Над плоской кровлей технического этажа размещены помещения машинных отделений лифтов.

Средством вертикальной коммуникации между жилыми этажами здания и техническим чердаком являются лестничные клетки выполненная из сборных железобетонных ступеней по металлическим косоурам. Доступ на плоскую кровлю и в машинные отделения лифтов так же осуществляется через лестничные клетки. Лестничные клетки имеют естественное освещение. Доступ помещения подвального этажа осуществляется через две обособленные входных группы. Так же имеется один обособленный выход из подвала.

Конструктивная схема здания - здание с продольными и поперечными несущими стенами:

- Наружные стены выполнены в трёхслойной кладке из силикатного кирпича с заполнением экструдированным полистиролом с противопожарными рассечками.

Конструкция кровли над тех этажом, машинными отделениями лифта а так же лоджиями представляет собой совмещенную плоскую кровлю с организованным внутренним водостоком см. альбом КР.

Высота 1-7 этажей составляет 3,00 м.

Высота подвального этажа составляет 2.20 м. (от пола до потолка 1.80).

Высота технического чердака 2.11 м. (от пола до потолка 1.80).

Высота помещений машинных отделений лифтов 2.91 м. (от пола до потолка 2.60).

На первом этаже располагаются: помещения тамбуров, помещения лестнично-лифтовых узлов, помещения коридоров, помещения квартир.

На втором - седьмом этажах располагаются: помещения лестнично-лифтовых узлов, помещения коридоров, помещения квартир.

В подвальном этаже расположены: помещение водомерного узла, насосная, электрощитовая, помещения технического подвала для прокладки коммуникаций.

В объеме технического чердака расположены: помещения для прокладки коммуникаций.

Высота отметки верха ограждения плоской кровли 26,118 м от проектируемой отметки грунта.

- **Проектируемое строение №2 (II очередь строительства)** согласно генеральному плану представляет собой семиэтажный, двухсекционный, трехподъездный, 77-квартирный жилой дом, здание представляет собой Г-образный объем в плане с габаритными размерами 60.200 м\*20.860 м.

На этажах с первого по седьмой расположены помещения квартир. В подвальном этаже расположены технические помещения. Над седьмым этажом также расположен технический этаж. Над плоской кровлей технического этажа размещены помещения машинных отделений лифтов.

Средством вертикальной коммуникации между жилыми этажами здания и техническим чердаком являются лестничные клетки выполненная из сборных железобетонных ступеней по металлическим косоурам. Доступ на плоскую кровлю и в машинные отделения лифтов так же осуществляется через лестничные клетки. Лестничные клетки имеет естественное освещение. Доступ помещения подвального этажа осуществляется через две обособленные входные группы. Так же имеются один обособленный выхода из подвала.

Конструктивная схема здания - здание с продольными и поперечными несущими стенами.

Наружные стены выполнены в трёхслойной кладке из силикатного кирпича с заполнением экструдированным полистиролом с противопожарными рассечками.

Конструкция кровли над тех этажом, машинными отделениями лифта а так же лоджиями представляет собой совмещенную плоскую кровлю с организованным внутренним водостоком см. альбом КР.

Высота 1-7 этажей составляет 3,00 м.

Высота подвального этажа составляет 2.20 м. (от пола до потолка 1.80).

Высота технического чердака 2.11 м. (от пола до потолка 1.80).

Высота помещений машинных отделений лифтов 2.91 м. (от пола до потолка 2.60).

На первом этаже располагаются: помещения тамбуров, помещения лестнично-лифтовых узлов, помещения коридоров, помещения квартир.

На втором - седьмом этажах располагаются: помещения лестнично-лифтовых узлов, помещения коридоров, помещения квартир.

В подвальном этаже расположены: помещение водомерного узла, насосная, электрощитовая, помещения технического подвала для прокладки коммуникаций.

В объеме технического чердака расположены: помещения для прокладки коммуникаций.

Высота отметки верха ограждения плоской кровли 26,263 м от проектируемой отметки грунта.

- Фасады здания облицованы силикатным кирпичом кладка из которого формирует архитектурные детали и элементы.
- Объемно - пространственные и архитектурно-художественные решения здания многоквартирного дома выполнены в соответствии с действующими нормативными документами, заданием на проектирование, с учетом пожарных разрывов, инсоляции и естественной освещенности здания, в соответствии с санитарными нормами.
- При входе в здание предусмотрено покрытие из противоскользящей керамогранитной плитки и дренажная решетка.
- Отделка помещений лестничных клеток и коридоров выполняется в соответствии с СП 1.13130.2009
- В помещениях квартир выполняется черновая отделка: полы- стяжка, стены- штукатурка,

потолки- шпаклевка

- Применяемые в проекте материалы ограждающих конструкций обеспечивают нормативную защиту от шума.

Шумозащита жилых помещений квартир предусмотрена планировочно при проектировании жилого дома максимально исключена блокировка жилых помещений квартир с другими нежилыми помещениями, а так же с другими общедомовыми помещениями являющимися источниками шумов и вибраций. Проектом предусмотрено размещение технических помещений, таких как водомерный узел, электрощитовая и насосная станция непосредственно под нежилыми помещениями квартир

- Окна – ПВХ.
- Двери входные подъездные – металлические с доводчиками и уплотнителями в притворах, Двери квартирные – щитовые.
- Техничко-экономические показатели жилого дома

№	НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	
1	Общая площадь здания	14848,06
	В том числе общая площадь здания 1-ой очереди строительства	9889,44
	В том числе общая площадь здания 2-ой очереди строительства	4958,62
	Жилая площадь квартир	6193,74
	В том числе жилая площадь квартир 1-ой очереди строительства	4151,14
	В том числе жилая площадь квартир 2-ой очереди строительства	2042,60
	Общая площадь квартир	12951,99
	В том числе общая площадь квартир 1-ой очереди строительства	8638,38
	В том числе общая площадь квартир 2-ой очереди строительства	4313,61
	Общая площадь внеквартирных помещений (коридоры, лестницы, тамбура)	1896,07
	В том числе общая площадь внеквартирных помещений (коридоры, лестницы, тамбура) 1-ой очереди строительства	1251,06
	В том числе общая площадь внеквартирных помещений (коридоры, лестницы, тамбура) 2-ой очереди строительства	645,01
	Площадь технического чердака (в общую площадь здания не входит)	2076,09
	В том числе площадь технического чердака (в общую площадь здания не входит) 1-ой очереди строительства	1380,49
	В том числе площадь технического чердака (в общую площадь здания не входит) 2-ой очереди строительства	695,60



	Площадь машинного отделения лифта (в общую площадь здания не входит)	239,49
	В том числе площадь машинного отделения лифта (в общую площадь здания не входит) 1-ой очереди строительства	149,86
	В том числе площадь машинного отделения лифта (в общую площадь здания не входит) 2-ой очереди строительства	89,63
	Площадь технического подвала (в общую площадь здания не входит)	2104,39
	Площадь технического подвала (в общую площадь здания не входит) 1-ой очереди строительства	1391,25
	Площадь технического подвала (в общую площадь здания не входит) 2-ой очереди строительства	713,14

### ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№	НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	
2	Площадь застройки	2982,42
	В том числе площадь застройки 1-ой очереди строительства	1964,62
	В том числе площадь застройки 2-ой очереди строительства	1017,80
3	Количество квартир	231
	В том числе количество квартир 1-ой очереди строительства	154
	В том числе количество квартир 2-ой очереди строительства	77
	однокомнатных	112
	В том числе однокомнатных квартир 1-ой очереди строительства	77
	В том числе однокомнатных квартир 2-ой очереди строительства	35
	двухкомнатных	50
	В том числе двухкомнатных квартир 1-ой очереди строительства	29
	В том числе двухкомнатных квартир 2-ой очереди строительства	21
	трехкомнатных	69
	В том числе трехкомнатных квартир 1-ой очереди строительства	48
	В том числе трехкомнатных квартир 2-ой очереди строительства	21
4	Строительный объем общий	70375,29
	В том числе строительный объем общий ниже отм. $\pm 0.000$	6893,90
	В том числе строительный объем общий выше отм. $\pm 0.000$	63535,39
	В том числе строительный объем 1-ой очереди строительства ниже отм. $\pm 0.000$	4569,98

	В том числе строительный объем 1-ой очереди строительства выше отм. $\pm 0.000$	42123,34
	В том числе строительный объем 2-ой очереди строительства ниже отм. $\pm 0.000$	2323,92
	В том числе строительный объем 2-ой очереди строительства выше отм. $\pm 0.000$	21412,05
5	Количество жилых этажей	7
6	Этажность здания	7
7	Степень огнестойкости здания	II
8	Класс функциональной пожарной опасности	Ф 1.3
9	Высота отметки верха кровли	
	В том числе высота отметки верха кровли 1-ой очереди строительства	26,118
	В том числе высота отметки верха кровли 2-ой очереди строительства	26,263
10	Класс энергоэффективности	A++

- Продолжительность инсоляции составляет не менее 2-х часов (согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий»). Естественное освещение соответствует требованиям СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные». Величина оконных проемов обеспечивает КЕО=0,5-1,0 при отношении окон к площади пола 1:8.

## 2.8 ПЛАНИРУЕМАЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА: 479223630

из которых: 319620060 - I очередь строительства, 159603570 - II очередь строительства

## 2.9 СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА:

- В общей долевой собственности Участников также будут находиться помещения общего пользования (лестничные клетки, коридоры, а также помещения, в которых расположены оборудование и системы инженерного обеспечения здания). Доля каждого собственника в общем имуществе определяется пропорционально общей площади помещений, приобретаемых в собственность. Фактическая доля будет определена после изготовления технического паспорта здания.

## 2.10. ПРЕДПОЛАГАЕМЫЙ СРОК ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ:

- Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома №80 (I очередь строительства) по улице Козуева в городе Костроме ориентировочно будет выдано

уполномоченным органом - Управлением градостроительства и архитектуры Администрации города Костромы в **IV квартале 2018 года.**

- Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома №80 (II очередь строительства) по улице Козуева в городе Костроме ориентировочно будет выдано уполномоченным органом - Управлением градостроительства и архитектуры Администрации города Костромы во **II квартале 2020 года.**

#### **2.11. ВОЗМОЖНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ И ПРОЧИЕ РИСКИ:**

- По мнению застройщика, подобные риски отсутствуют. Порядок определения финансовых рисков устанавливается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти см. ст. 23 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

#### **2.12. ПРИВЛЕЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ:**

- Собственные средства Застройщика и средства Участников долевого строительства.

#### **2.13. ОРГАНИЗАЦИИ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИЕ СМР И ПОДРЯДНЫЕ РАБОТЫ:**

НАИМЕНОВАНИЕ	ЛИЦЕНЗИЯ
<p>ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК</p> <p>ООО «XIII этажей»</p> <p>ОГРН</p> <p>ИНН</p> <p>КПП</p>	<p>№ СРОСР-С-6024.2-17082012 №6024.С от 17.08.2012 выдано Саморегулируемой организацией, основанной на членстве лиц. Осуществляющих строительство Некоммерческое партнерство организаций строительной отрасли «Строительный ресурс».</p> <p>1104401004510</p> <p>4401109161</p> <p>440101001</p>
<p>ИП ПОЛЕТАЕВ МАКСИМ ГЕРМАНОВИЧ</p> <p>ОГРН</p> <p>ИНН</p>	<p>№1763, НАЧАЛО ДЕЙСТВИЯ С 03.06.2015 Г., ВЫДАНО НП СРО «НАЦИОНАЛЬНЫЙ АЛЪЯНС ПРОЕКТИРОВЩИКОВ «ГЛАВПРОЕКТ» СРО-П-174-01102012</p> <p>313443717600011</p> <p>440113939415</p>

ООО «ПОРТАЛ»	№0336.01-2014-4401156500-П-188, НАЧАЛО ДЕЙСТВИЯ С 10.12.2014 Г., ВЫДАНО НП СРО «МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «РЕГИОНАЛЬНЫЙ АЛЬЯНС ПРОЕКТИРОВЩИКОВ» СРО-П- 188-24072013
ОГРН	1144401009994
ИНН	4401156500

Данный перечень организаций, осуществляющий СМР и подрядные работы может изменяться в процессе строительства. Уточненный перечень будет находиться в главном офисе: город Кострома, улица Калиновская, дом 5, помещение 23 или может включаться в проектную декларацию по мере заключения договоров и начала работ.

#### **2.14. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ:**

- Залог в порядке, предусмотренном статьями 13-15 ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г.

#### **2.15. ОСНОВАНИЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ:**

- Денежные средства для строительства будут привлекаться на основании заключенных договоров долевого участия, иных договоров не противоречащих законодательству РФ.

**Проектная декларация на строительство Многоквартирного жилого дома №80 по улице Кокуева в городе Костроме от 13.12.2016 года** размещена на официальном сайте Общества с ограниченной ответственностью «КостромаБизнесСтрой» [www.kosbisstroj.ru](http://www.kosbisstroj.ru). Оригинальный экземпляр проектной декларации хранится в отделе продаж общества по адресу: г. Кострома, ул. Калиновская, дом № 56, пом.23

Генеральный директор  
ООО «КостромаБизнесСтрой»



Федоров А.С.