

ПРОЕКТИВНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

на строительство

Многоквартирного жилого дома № 126а  
по ул. Никитская в городе Костроме.

г. Кострома

02.09.2014 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 Количество в составе строящегося дома самостоятельных частей и технические характеристики.*
- 2.9 Планируемая стоимость строительства.*
- 2.10 Состав общего имущества.*
- 2.11 Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию.*
- 2.12 Возможные финансовые и прочие риски.*
- 2.13 Привлечение денежных средств.*
- 2.14 Организации, осуществляющие СМР и подрядные работы.*
- 2.15 Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору.*
- 2.16 Основания привлечения денежных средств.*

# 1. Информация о застройщике:

## 1.1 ЗАСТРОЙЩИК:

- *Общество с ограниченной ответственностью инвестиционно-строительно-проектное объединение «КостромаБизнесСтрой» (сокращенное наименование - ООО «КостромаБизнесСтрой»), 156023, г. Кострома, ул. Маршала Новикова, д.10, тел: /4942/ 301-101, 45-59-45; 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 № 000590866 20 декабря 2007г. за основным государственным регистрационным номером 1074401012443; свидетельство ИФНС РФ в г. Костроме о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц №000724830 от 12 февраля 2010 г. за государственным регистрационным номером 2104401020667
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица № 000587854 от 20 декабря 2007г.

## 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 г. Кострома улица Борьбы дом 39, предполагаемый срок сдачи – 2012г., фактический срок сдачи – 2012г.
- Здание автосалона с автотехцентром по адресу г. Кострома улица Волжская 26, здание 1, предполагаемый срок сдачи – 2013г., фактический срок сдачи – 2013г.
- Здание автосалона с автотехцентром по адресу г. Кострома улица Волжская 26, здание 2, предполагаемый срок сдачи – 2013г., фактический срок сдачи – 2013г.
- Здание автосалона с автотехцентром по адресу г. Кострома улица Волжская 26, здание 3, предполагаемый срок сдачи – 2013г., фактический срок сдачи – 2013г.
- Административное здание со встроенными магазинами по адресу г. Кострома улица Калиновская дом 56, предполагаемый срок сдачи – 2013г., фактический срок сдачи – 2013года.

## 1.5 ВИД ЛИЦЕНЗИРУЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают

влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0173.04-2014-4401083756-С-149 от 10.06.2014 года, основании выдачи свидетельства решение: СРО НП «Союз Строителей Верхней Волги» Протокол № 1, от 10.06.2014 года.

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

- Финансовый результат текущего года: чистая прибыль отчетного периода на 02.09.2014 г. – 3 220 тыс. руб.
- Кредиторская задолженность на 02.09.2014 г. – 1 420 тыс. руб.
- Дебиторская задолженность на 02.09.2014 г. – 4 390 тыс. руб.

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

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

- строительство многоквартирного жилого дома № 126а (по ГП) по улице Никитской в городе Костроме.

#### **2.2 СРОКИ СДАЧИ ОБЪЕКТА:**

- Объект будет сдан во I квартале 2015 г.

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

- положительным заключением государственной экспертизы Государственного автономного учреждения Ярославской области «Государственная экспертиза в строительстве» № 76-1-1-Н153-13 от 29.07.2013 г.
- 

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

- RU 44328000-215/2/2013 от 02.09.2014, выдано Администрацией г. Костромы.

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

- Земельный участок, имеющий адресные ориентиры: Костромская область, г.Кострома, ул.Нинитская, д.126а, с кадастровым номером 44:27:040642:345 общей площадью 2020 кв. м. Вид разрешенного использования: для жилищного строительства. Принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № Да.2997.1 от 13.08.2012 г., дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 02.09.2014 года (Арендодатель – Департамент имущественных и земельных отношений Костромской области).

## 2.6 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ СТРОЯЩЕГОСЯ ОБЪЕКТА:

- Многоквартирный жилой дом располагается по адресу г. Кострома улица Никитская дом 126а.

## 2.7 ОПИСАНИЕ СТРОЯЩЕГОСЯ ОБЪЕКТА:

- **Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Кострома, улица Никитская, 126а** представляет собой 9-и этажный объем с поперечными и продольными несущими. Главный фасад здания ориентирован на ул. Никитская. Первый этаж здания на отм. -0,600 отведен под офисы. Офисы обеспечены 3-я рассредоточенными эвакуационными выходами, обособленными от жилой части.

Предусмотрен пандус для маломобильных групп населения.

Жилая часть здания обеспечена лестничной клеткой и лифтовым блоком.

- Лифтовой блок состоит из лифта и лифтового холла, размеры лифта (2,58x1.88) предусмотрены с учетом эвакуации людей на носилках и инвалидов на колясках. Вход в жилую часть здания приспособлен для доступа маломобильных групп населения, а именно, размеры тамбура согласно СНиП 35-01-2001, предусмотрена установка съемной колейной аппарели на пригласительном марше лестницы. Квартиры №3,4 приспособлены к проживанию МГН. Ширина коридоров, дверных проемов согласно СНиП 35-01-2001. Глубина лоджий - не менее 1,4 м
- В решении внешнего облика здания использована кладка из облицовочного кирпича желтого и красного цвета. На фасадах объекта применено большое количество остекления, здание завершается декоративным парапетом. Этаж, выделенный под офис имеют отличную от основного объема здания отделку, как в цветовом решении, так и в использовании отделочных материалов, а именно, декоративной плитки.
- Принятые объемно-пространственные и архитектурно-художественные решения были обоснованы размерами и конфигурацией выделенного под строительство участка, и при этом органично вписаны в проектируемую градостроительную ситуацию данного района города. Композиционный прием наиболее максимально соответствует функциональному назначению здания и окружающей застройке.
- Техничко-экономические показатели  
Общая площадь - 4972,93 м<sup>2</sup>  
Площадь застройки - 713,0 м<sup>2</sup>  
Стр. объем общий - 19865,84 м<sup>3</sup>  
в том числе: выше 0,000 - 18051,74 м<sup>3</sup>  
ниже 0,000 - 1814,10 м<sup>3</sup>
- Техничко-экономические показатели по офисам:

Площадь этажа 523,3 м<sup>2</sup>

- Офис №1

Общая площадь 219,64 м<sup>2</sup>

Расчетная площадь 192,4 м<sup>2</sup>

Площадь летних помещений (с коэф. 0,5) 9,13 м<sup>2</sup>

- Офис №2

Общая площадь 233,39 м<sup>2</sup>

Расчетная площадь 198,76 м<sup>2</sup>

Площадь летних помещений 9,13 м<sup>2</sup>

- Помещение теплогенераторной 7,1 м<sup>2</sup>

- Технико-экономические показатели по жилой части дома:

Общая площадь квартир 3237,76 м<sup>2</sup>

Жилая площадь квартир 1829,76 м<sup>2</sup>

Площадь летних помещений 238,88 м<sup>2</sup>

Помещения общего пользования 539,81 м<sup>2</sup>

- Охрана и рациональное использование природных ресурсов:
- Территория проектируемого здания является территорией, которая не используется в сельскохозяйственных целях и не входит в перечень земель на которых запрещается строительство Соблюдены требования СНиП 2.07.01-89\*, главы 9,п.п.9.1-9.1
- Защита атмосферы, водных объектов и почв от загрязнения:
- Не является источником загрязнения атмосферного воздуха
- Не является источником загрязнения водных объектов и почв. При этом он оборудован водоснабжением и канализацией с подключением к этим инженерным сетям согласно технических условий.
- Поверхностные воды (атмосферные осадки) собираются с данной территории в пониженные места рельефа. Соблюдаются требования СНиП 2.07.01-89\*, главы 9,п.п.9.8-9.15
- Защита от шума, вибрации, электрических и магнитных полей, излучений и облучений:  
Территория размещения здания не входит за пределы красной линии застройки образованной жилыми домами соседних участков, что является фактором отсутствия (в данном случае) вредных воздействий.
- Защитой от шума является расположение здания на нормативном расстоянии от проезжей части улицы, которая имеет нормативный поперечный профиль с полосами озеленения, что согласуется с практикой застройки.
- Лифтовая шахта расположена не смежно с жилыми помещениями и офисными помещениями. Ограждающие конструкции лифтовой шахты отделены от других

конструкций акустическим швом.

Соблюдаются требования СНиП 2.07.01-89\*, главы 9, п.п. 9.16-9.18, СНиП 23-03-2003.

- Естественная освещенность помещений нормируемая светотехническим методом по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03; В проекте принята оптимальная величина оконных проемов, обеспечивающих КЕО > 0.5% при отношении площади окон к площади пола 1:5,5-1:7 при допустимом минимальном отношении 1:8.
- По окончанию работ предусматривается благоустройство и озеленение территории в границах, отведенных под строительство участка, путем посадки деревьев, кустарников, разбивки газонов, устройства проездов и площадок с твердым покрытием.

## 2.8 КОЛИЧЕСТВО И СОСТАВ КВАРТИР И ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В СРОЯЩЕМСЯ МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ:

Количество квартир:	52
В т.ч.           однокомнатных	8 (53,0 кв.м); 4 (38,54 кв.м); 4 (39,83 кв.м.)
двухкомнатных	24 (от 62,65 до 72,68 кв.м.)
трехкомнатных	12 (от 91,1 до 92,6 кв.м.)
четырекомнатных пятикомнатных	
Количество помещений административно-офисного назначения	2 (общей площадью 219,64 и 233,39 кв. м.)

## 2.9 ПЛАНИРУЕМАЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА:

99 780 000 руб.

## 2.10 СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА:

- В общую долевую собственность 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.

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

- Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома № 126 по улице Никитской в г. Костроме ориентировочно будет выдано уполномоченным органом - Управлением градостроительства и архитектуры Администрации города Костромы во I квартале 2015 г.

## 2.12. 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»

## 2.13. ПРИВЛЕЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ:

- Собственные и заемные средства.

## 2.14. ОРГАНИЗАЦИИ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИЕ СМР И ПОДРЯДНЫЕ РАБОТЫ:

Наименование	Лицензия
ООО «Экспресс-Мастер» ОГРН ИНН КПП	№ 0034.04-2013-4414010177-С-149 от 22.01.2013г. 1054477610769 4414010177 440101001
ООО«Электростандарт» ОГРН ИНН КПП	№276 от 19.04.2012г. 1074401000893 4401071888 440101001
ООО «См.С-ПРОЕКТ» ОГРН	№ П-008-4401075459-30062009-049 от 16.11.2012г. 1074401004413



ИНН	4401075459
КПП	440101001
ООО «Стройстандарт»	№0309.02-2013-4401056921-С-149 от 23.08.2013г.
ОГРН	1054408697551
ИНН	4401056921
КПП	440101001

## 2.15. 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.

## 2.16. ОСНОВАНИЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ:

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

Проектная декларация на строительство многоквартирного жилого № 126а по улице Никитской в городе Костроме от 02.09.2014 г. размещена на официальном сайте общества с ограниченной ответственностью инвестиционного строительного объединения «КостромаБизнесСтрой» [www.kosbisstroi.ru](http://www.kosbisstroi.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.