

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**Многоэтажная комплексная жилая застройка по ул. Российской, 74 в**  
**г.Краснодаре. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями.**  
**Литер 11**

**I. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ**

**1. Информация о застройщике**

Общество с ограниченной ответственностью «Симфония».

Место нахождения:

Юридический адрес: 350010, Россия, Краснодарский край, г.Краснодар,  
Центральный округ, ул. Зиповская, 3

Фактический адрес: 350072, Краснодарский край, г.Краснодар, ул. Московская 59/1

Режим работы: Понедельник - Пятница: с 9.00 до 18.00.

Размещение проектной декларации:

Сеть «Интернет»; адрес сайта: [www.develug.ru](http://www.develug.ru)

Номер контактного телефона: (861) 2-555-222

**2. Государственная регистрация застройщика.**

Основной государственный регистрационный номер - 1082308007231

Идентификационный номер налогоплательщика – 2308146775 (КПП 231001001)

**3. Участники застройщика (доли)**

<b>Основные учредители</b>	<b>Доля в капитале %</b>
ООО СИК «Девелопмент-Юг»	99,99 %
Иванов Сергей Петрович	0,01 %

**4. Реализованные проекты ООО «Симфония»**

<b>Наименование объекта</b>	<b>Местонахождение объектов</b>	<b>Фактический срок ввода в эксплуатацию</b>
«Симфония», литер 3/1	г. Краснодар, ул.Российская, 72/1, корпус 1	Декабрь 2012
«Симфония», литер 8	г. Краснодар, ул.Российская, 72/4	Декабрь 2012
«Симфония», литер 7	г. Краснодар, ул.Российская, 72/2	Июнь 2013
«Симфония», литер 10	г. Краснодар, ул.Российская, 70/6	Июнь 2013

«Симфония», литер 3/2	г. Краснодар, ул.Российская, 72/1, корпус 2	Сентябрь 2013
«Симфония», литер 2	г. Краснодар, ул.Российская, 72/5	Февраль 2014
«Симфония», литер 1	г. Краснодар, ул.Российская, 74	Декабрь 2014
«Симфония», литер 1(2-й этап строительства)	г. Краснодар, ул.Российская, 74	Декабрь 2015

## 5. Структура баланса

ООО «Симфония» имеет следующую структуру баланса на 31.03.2016 г. /тыс. рублей/:

Финансовый результат текущего года – 87 750 тыс. руб.

Кредиторская задолженность – 394 704 тыс. руб.

Дебиторская задолженность - 1 042 994 тыс. руб.

## 6. Аудиторское заключение

«27» августа 2015 г обществом с ограниченной ответственностью Аудиторской фирмой «Фабер-Лекс» выдано заключение о бухгалтерской отчетности ООО «Симфония» за 2014 г, в котором подтверждена достоверность финансовой отчетности.

## II. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ

«Многоэтажная комплексная жилая застройка по ул. Российской , 74 в г. Краснодаре Литер 11»

### 1. Цель проекта строительства:

Строительство объекта капитального строительства «Многоэтажной комплексной жилой застройки по ул. Российской,74 в г. Краснодаре литер 11» (9 этажный 4-секционный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой).

Начало подготовительных работ – январь 2016г.

Начало строительства – февраль 2016г.

Предполагаемый срок окончания строительства – 2 полугодие 2017 г.

**1.1** .В ООО «Нормоконтроль» (Свидетельство об аккредитации Рег №23-2-5-084-11, выданное Министерством регионального развития РФ 17.05.2011г) 30 ноября 2015 г получено положительное заключение негосударственной экспертизы № 23-1-4-0153-15.

**2.** Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г.Краснодара «30» декабря 2015 г. выдано Разрешение на строительство № RU23306000-4353-р-2015.

**3.** Земельный участок общей площадью 76700 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0145001:0643, расположенный в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара по ул. Российской, 74, собственником которого является Администрация муниципального образования г. Краснодар, предоставлен в аренду ООО «Симфония» на основании Договора аренды земельного участка № 4300019648 (л/с № 119430000019071) от 19.12.2012г. зарегистрирован в Управлении Федеральной регистрационной службы по

Краснодарскому краю г. Краснодара 14.01.2013 г. Срок аренды земельного участка с 18.12.2012 по 18.12.2022 г. (ранее был предоставлен на пять лет с 12.12.2007 г. по 12.12.2012 г. согласно Договору уступки прав и обязанностей от 27.06.08 г. по договору аренды земельного участка № 4300015100 от 20.12.2007 г. зарегистрирован в Управлении Федеральной Регистрационной службы по Краснодарскому краю 10.07.2008 г., с учетом Соглашения № 58 от 01.02.2008 г о внесении изменений в договор аренды земельного участка №4300015100 от 20.12.2007г. зарегистрировано в Управлении Федеральной Регистрационной службы по Краснодарскому краю 16 февраля 2008 г. (Расторгнут по Соглашению о расторжении № 1129 от 25.12.2012 г. договора аренды земельного участка от 20.12.2007 г. № 4300015100, зарегистрировано в Управлении Федеральной Регистрационной службы по Краснодарскому краю 14.01.2013.г.)

4. Описание объекта в соответствии с проектно- сметной документацией, его месторасположение:

- объект литер «11» расположен в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара, по ул. Российская, 74.

- конструктивные решения: перекрестно-стеновая схема из монолитного железобетона с несущими наружными стенами.

5. Техничко-экономические показатели:

Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
Вид строительства	-	новое
Площадь участка	кв.м.	76700,0
Площадь застройки	кв.м.	1700
Площадь твердых покрытий	кв.м.	3739,0
Площадь озеленения	кв.м.	1800,0
Этажность	этаж	9
Количество этажей	этаж	10
Сейсмостойкость здания	балл	7
Строительный объем - всего	куб.м.	54687
в том числе ниже отм. 0,000	куб.м.	16223
Площадь жилого здания	кв.м.	11550
Общая площадь встроенных офисных помещений	кв.м.	966
Общая площадь кафе	кв.м.	261
Полезная площадь кафе	кв.м.	241,8
Общая площадь жилых помещений ( за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	7358,9
Общая площадь подземной автостоянки	кв.м.	4271
Вместимость автостоянки	маш.мест	129
Вместимость кафе	мест	50
Количество квартир, всего	шт.	170
в том числе:		
1-комнатные (в том числе студии)	шт	76(30)
2-комнатные (в том числе студии)	шт	76(30)
3-комнатные (в том числе студии)	шт	18(1)
<u>Встроено-пристроенные помещения, не входящие в состав общего имущества:</u>		
Количество офисов,(в том числе кафе) Состоящих из <u>116</u> нежилых помещений (полный перечень нежилых помещений и их площадей, входящих в состав офисов содержится в Приложении №1 к Проектной декларации)	шт.	14
<u>Помещения жилого дома общественного назначения:</u>		
Тамбур	кв.м.	4.4
Вестибюль	кв.м.	16.6
Лестничная клетка	кв.м.	16.4
Комната уборочного инвентаря	кв.м.	4.0

Тамбур	кв.м.	5,6
Вестибюль	кв.м.	16,8
Лестничная клетка	кв.м.	16,4
Комната уборочного инвентаря	кв.м.	4,0
Лестничная клетка автостоянки	кв.м.	10,0
Лестничная клетка автостоянки	кв.м.	9,3
Тамбур	кв.м.	4,5
вестибюль	кв.м.	16,6
лестничная клетка	кв.м.	16,4
Комната уборочного инвентаря	кв.м.	2,8
тамбур	кв.м.	3,6
вестибюль	кв.м.	19,4
лестничная клетка	кв.м.	16,4
Комната уборочного инвентаря	кв.м.	4,0
<i>Лестничная клетка автостоянки</i>	кв.м.	9,3
<i>Лестничная клетка автостоянки)</i>	кв.м.	5,3
<i>Помещения автостоянки:</i>	кв.м.	
<b>Загрузочное помещение</b>	кв.м.	19,5
Тамбур-шлюз 1-го типа	кв.м.	6,5
Тамбур-шлюз 1-го типа	кв.м.	9,7
Электрощитовая	кв.м.	14,9
Лестница Ла-1	кв.м.	13,3
Венткамера	кв.м.	16,4
Венткамера	кв.м.	16,4
Электрощитовая	кв.м.	9,1
Лестница Ла-2	кв.м.	9,8
Тамбур-шлюз 1-го типа	кв.м.	15,0
Насосная автоматического пожаротушения	кв.м.	30,2
Венткамера (Форкамера)	кв.м.	20,9
Венткамера (Форкамера)	кв.м.	25,0
Венткамера (Форкамера)	кв.м.	11,3
Технический этаж	кв.м.	125,5
Технический этаж	кв.м.	88,9
Водопроводная насосная станция(хозяйственно-питьевая)	кв.м.	21,3
Тамбур-шлюз	кв.м.	7,7
Лестница Ла-3	кв.м.	9,8
Лестница Ла-4	кв.м.	14,5
Тамбур-шлюз 1-го типа	кв.м.	9,3
Электрощитовая	кв.м.	13,9
Венткамера (Форкамера)	кв.м.	24,1
Узел учета	кв.м.	13,4
Венткамера	кв.м.	21,8
Технический этаж	кв.м.	73,7
Технический этаж	кв.м.	102,9
Венткамера	кв.м.	20,9
Индивидуальный тепловой пункт	кв.м.	30,1

В приложении 1 предоставлено количество и техническая характеристика самостоятельных частей строящегося объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией.

#### 5.1. Виды работ, выполняемых Застройщиком в Квартире:

- монолитные несущие стены и перекрытия в квартирах отвечают требованиям СНиП 3.03.01-87 (п.2.5,2.9-2.13,2.53-2,68)

- установка входной металлической двери
- установка окон и балконных дверей из ПВХ с устройством откосов, с подоконниками
- оштукатуривание стен, улучшенной штукатуркой
- перегородки из пазогребневых плит и потолки (без штукатурки)

- гидроизоляция полов санузлов
- устройство стяжки полов
- монтаж системы отопления с установкой теплосчетчиков
- монтаж системы вентиляции (без вентиляционных решеток)
- монтаж системы водоснабжения с установкой счетчиков: стояки холодного и горячего водоснабжения из труб ПВХ с врезанными патрубками и запорной арматурой (шаровые краны) без внутриквартирной разводки
- монтаж системы канализации: стояки с точкой подключения (без внутриквартирной разводки)
- монтаж системы электроснабжения: прокладка электропроводов от этажного электрощита к квартирному электрощиту, поквартирная разводка с установкой выключателей и розеток (в соответствии с планировочными решениями по утвержденному проекту)
- монтаж системы противопожарной сигнализации: смонтированные на потолке датчики, срабатывающие на задымление, включенные в общую систему
- устройство телефонного ввода в квартиру от этажного электрощита до первой слаботочной коробки в квартире
- устройство телевизионного ввода в квартиру - от этажного электрощита до первой слаботочной коробки в квартире.

**5.2.** Элементы благоустройства: площадки для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, гостевые стоянки автотранспорта, озеленение, площадки оборудованные малыми архитектурными формами, освещение придомовой территории.

**6.** Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: нежилые помещения общественного назначения (офисы) и подземная автостоянка.

**7.** Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет в общей долевой собственности: лифтовые холлы, лестницы, лестничные площадки, технический чердак, подвальные технические помещения, дворовые, детские площадки.

**9.** В целях реализации проекта выделяются следующие основные риски:

- воздействия природных катастроф;
- общеэкономические риски;
- рост цен на сырье, материалы, перевозки, подрядные работы;
- увеличение обременений городских инженерных служб, связанных с изношенностью существующих сетей;
- неплатежеспособность дольщиков;
- террористические акты;
- не осуществляется добровольное страхование.

**9.1.** Планируемая стоимость объекта капитального строительства - «Многоэтажной комплексной жилой застройки по ул. Российской г. Краснодара. литер 11 –578 130 000 (пятьсот семьдесят восемь миллионов сто тридцать тысяч) рублей.

**10.** Основные подрядные организации:

ООО СИК «Девелопмент-Юг» – заказчик объекта

ООО «Девелопмент-проект» – проектно-сметная документация

ООО «Первая Строительная Компания» – генеральный подрядчик

**11.** Форма обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:

- залог – согласно ст.12.1 214-ФЗ от 30.12.2004г.

Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве осуществляет общество с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания», (ИНН 18320008660, КПП 997950001, ОГРН 1021801434643, 127018, г.Москва, ул.Складочная, д.1, корпус 15, лицензия на осуществление страхования СИ №0072 от 17.07.2015.) на основании генерального договора №35-4729/2016 от 04.02.2016г.

**12.** Иных договоров и сделок, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, нет.

Подтверждаю правильность данных:

**Застройщик:**

**Директор  
ООО «Симфония»**

**И.В.Авдеева**

Дата составления « 31» декабря 2015г.

Дата составления « 08» февраля 2016г.

Дата составления « 30» марта 2016г.

Дата составления « 30» апреля 2016г.

Приложение 1

**1 Подъезд**

9	2-х комн		1-но комн		1-но комн		2*-х комн		2-х комн	
жил.	28,3		16,8		14,1		29,5		27,8	
общ.	55,9		39,3		37,1		47,1		51,8	
8	2-х комн		1-но комн		1-но комн		2*-х комн		2-х комн	
жил.	28,3		16,8		14,1		29,5		27,8	
общ.	55,9		39,3		37,1		47,1		51,8	
7	2-х комн		1-но комн		1-но комн		2*-х комн		2-х комн	
жил.	28,3		16,8		14,1		29,5		27,8	
общ.	55,9		39,3		37,1		47,1		51,8	
6	2-х комн		1-но комн		1-но комн		2*-х комн		2-х комн	
жил.	28,3		16,8		14,1		29,5		27,8	
общ.	55,9		39,3		37,1		47,1		51,8	
5	2-х комн		1-но комн		1-но комн		2*-х комн		2-х комн	
жил.	28,3		16,8		14,1		29,5		27,8	
общ.	55,9		39,3		37,1		47,1		51,8	
4	2-х комн		1-но комн		1-но комн		2*-х комн		2-х комн	
жил.	28,3		16,8		14,1		29,5		27,8	
общ.	55,9		39,3		37,1		47,1		51,8	
3	2-х комн		1-но комн		1-но комн		2*-х комн		2-х комн	
жил.	28,3		16,8		14,1		29,5		27,8	
общ.	55,9		39,3		37,1		47,1		51,8	
2	3-х комн		1-но комн		2*-х комн		2-х комн			
жил.	38		14,1		29,5		27,8			
общ.	98,2		37,3		47,4		52			

1	Нежилые помещения О-1-1-1 (офис 1), общей площадью 77,4 м, состоящие из следующих помещений:		Нежилые помещения О-1-1-2 (кафе), общей площадью 241,8 м, состоящие из следующих помещений:	
	№	Площадь помещения	№	Площадь помещения
	29	5,4	11а	2,2
	30	15,5	11	5,9
	31	2	12	87,6
	32	1,4	13	8
	33	1,7	14	3,1
	34	17,1	15	2,4
	35	22,6	16	3,8
	36	11,7	17	7,7
			18	2,2
			19	1,7
			20	1,4
			21	2
			22	10,7
			22а	7,4
			23	24,7
		24	7,2	
		25	9,3	
		26	28,1	
		26а	5,1	
		27	13,6	
		28	7,7	

### Подъезд 2

9	2-х комн	2*-х комн	1*-но комн	1*-но комн	1-но комн	3-х комн
жил.	25,6	29,1	17,5	14,9	15,5	41
общ.	48,7	45	28,4	25,5	36,4	70,8
8	2-х комн	2*-х комн	1*-но комн	1*-но комн	1-но комн	3-х комн
жил.	25,6	29,1	17,5	14,9	15,5	41
общ.	48,7	45	28,4	25,5	36,4	70,8
7	2-х комн	2*-х комн	1*-но комн	1*-но комн	1-но комн	3-х комн
жил.	25,6	29,1	17,5	14,9	15,5	41
общ.	48,7	45	28,4	25,5	36,4	70,8
6	2-х комн	2*-х комн	1*-но комн	1*-но комн	1-но комн	3-х комн
жил.	25,6	29,1	17,5	14,9	15,5	41
общ.	48,7	45	28,4	25,5	36,4	70,8
5	2-х комн	2*-х комн	1*-но комн	1*-но комн	1-но комн	3-х комн
жил.	25,6	29,1	17,5	14,9	15,5	41
общ.	48,7	45	28,4	25,5	36,4	70,8
4	2-х комн	2*-х комн	1*-но комн	1*-но комн	1-но комн	3-х комн
жил.	25,6	29,1	17,5	14,9	15,5	41
общ.	48,7	45	28,4	25,5	36,4	70,8
3	2-х комн	2*-х комн	1*-но комн	1*-но комн	1-но комн	3-х комн
жил.	25,6	29,1	17,5	14,9	15,5	41
общ.	48,7	45	28,4	25,5	36,4	70,8

2	2-х комн		3*-х комн		Нежилые помещения О-2-2-3 (офис 6 первый и второй этаж, общая площадь офиса 172,7м), общая площадь помещений 2 этажа - 139,9м, состоящие из следующих помещений:	
жил.	25,6		49,5		№	Площадь помещения
общ.	48,9		74,5		1	11,7
					2	12,4
					3	4,2
					4	1,4
					5	1,5
					6	30
					7	52,5
					8	21,4
					9	1,5
					10	1,5

1	Нежилые помещения О-2-1-1 (офис 4), общей площадью 40,8 м, состоящие из следующих помещений:		Нежилые помещения О-2-1-2 (офис 5), общей площадью 33,1 м, состоящие из следующих помещений:		Нежилые помещения О-2-1-3 (офис 3), общей площадью 47,3 м, состоящие из следующих помещений:		Нежилые помещения О-2-1-4 (офис 2), общей площадью 76,7 м, состоящие из следующих помещений:		Нежилые помещения О-2-2-3 (офис 6 первый и второй этаж, общая площадь офиса 172,7м), общая площадь помещений 1 этажа - 32,8м, состоящие из следующих помещений:	
	№	Площадь помещения	№	Площадь помещения	№	Площадь помещения	№	Площадь помещения	№	Площадь помещения
	50	5,3	56	3,3	44	5,2	37	5,4	62	5,3
	51	10,7	57	4,3	45	10	38	12,2	63	15,4
	52	2,6	58	1,6	46	1,7	39	2	64	12,1
	53	1,4	59	1,3	47	1,4	40	1,5		
	54	1,7	60	1,9	48	1,8	41	1,7		
	55	19,1	61	20,7	49	27,2	42	17,1		
							43	36,8		

### Подъезд 3

9	2-х комн		1-но комн		1-но комн		2*-х комн		2-х комн	
жил.	28,3		16,8		14,1		29,5		27,8	
общ.	55,9		39,3		37,1		47,1		51,8	
8	2-х комн		1-но комн		1-но комн		2*-х комн		2-х комн	
жил.	28,3		16,8		14,1		29,5		27,8	
общ.	55,9		39,3		37,1		47,1		51,8	
7	2-х комн		1-но комн		1-но комн		2*-х комн		2-х комн	
жил.	28,3		16,8		14,1		29,5		27,8	
общ.	55,9		39,3		37,1		47,1		51,8	
6	2-х комн		1-но комн		1-но комн		2*-х комн		2-х комн	
жил.	28,3		16,8		14,1		29,5		27,8	
общ.	55,9		39,3		37,1		47,1		51,8	
5	2-х комн		1-но комн		1-но комн		2*-х комн		2-х комн	



жил.	28,3		16,8		14,1		29,5		27,8	
общ.	55,9		39,3		37,1		47,1		51,8	
4	2-х комн		1-но комн		1-но комн		2*-х комн		2-х комн	
жил.	28,3		16,8		14,1		29,5		27,8	
общ.	55,9		39,3		37,1		47,1		51,8	
3	2-х комн		1-но комн		1-но комн		2*-х комн		2-х комн	
жил.	28,3		16,8		14,1		29,5		27,8	
общ.	55,9		39,3		37,1		47,1		51,8	
2	2-х комн		1-но комн		1-но комн		3-х комн			
жил.	28,3		16,8		14,1		48,3			
общ.	56,1		39,7		37,5		102,3			
1	Нежилые помещения О-3-1-1 (офис 3), общей площадью 73,6 м, состоящие из следующих помещений:		Нежилые помещения О-3-1-2 (офис 2), общей площадью 84,1 м, состоящие из следующих помещений:		Нежилые помещения О-3-1-3 (офис 1), общей площадью 44,7 м, состоящие из следующих помещений:					
	№	Площадь помещения	№	Площадь помещения	№	Площадь помещения				
	24	5,4	17	5,4	11	6				
	25	11,8	18	10	12	11,8				
	26	2	19	2,2	13	2,9				
	27	1,4	20	1,4	14	1,4				
	28	1,7	21	1,8	15	1,8				
	29	17	22	56,3	16	20,8				
	30	11,7	23	7						
31	22,6									

#### 4 Подъезд

9	2-х комн		2*-х комн		1*-но комн		1*-но комн		1-но комн	
жил.	25,6		29,1		17,5		14,9		15,5	
общ.	48,7		45		28,4		25,5		36,4	
8	2-х комн		2*-х комн		1*-но комн		1*-но комн		1-но комн	
жил.	25,6		29,1		17,5		14,9		15,5	
общ.	48,7		45		28,4		25,5		36,4	
7	2-х комн		2*-х комн		1*-но комн		1*-но комн		1-но комн	
жил.	25,6		29,1		17,5		14,9		15,5	
общ.	48,7		45		28,4		25,5		36,4	
6	2-х комн		2*-х комн		1*-но комн		1*-но комн		1-но комн	
жил.	25,6		29,1		17,5		14,9		15,5	
общ.	48,7		45		28,4		25,5		36,4	
5	2-х комн		2*-х комн		1*-но комн		1*-но комн		1-но комн	
жил.	25,6		29,1		17,5		14,9		15,5	
общ.	48,7		45		28,4		25,5		36,4	
4	2-х комн		2*-х комн		1*-но комн		1*-но комн		1-но комн	
жил.	25,6		29,1		17,5		14,9		15,5	
общ.	48,7		45		28,4		25,5		36,4	
3	2-х комн		2*-х комн		1*-но комн		1*-но комн		1-но комн	
жил.	25,6		29,1		17,5		14,9		15,5	
общ.	48,7		45		28,4		25,5		36,4	
2	2-х комн		2*-х комн		1*-но комн		1*-но комн		1-но комн	
жил.	25,6		29,1		17,5		14,9		15,5	
общ.	48,9		45,3		28,9		26		36,9	

1	Нежилые помещения О-4-1-1 (офис 6), общей площадью 81,1 м, состоящие из следующих помещений:		Нежилые помещения О-4-1-2 (офис 7), общей площадью 40,0 м, состоящие из следующих помещений:		Нежилые помещения О-4-1-3 (офис 5), общей площадью 76,7 м, состоящие из следующих помещений:		Нежилые помещения О-4-1-4 (офис 4), общей площадью 35,1 м, состоящие из следующих помещений:	
	№	Площадь помещения	№	Площадь помещения	№	Площадь помещения	№	Площадь помещения
	45	5,5	53	3,4	38	5,5	32	5,5
	46	10	54	8,6	39	12,2	33	11,8
	47	1,7	55	3,1	40	2	34	3,2
	48	1,4	56	1,5	41	1,4	35	1,1
	49	1,8	57	1,5	42	1,7	36	1,8
	50	26,2	58	21,9	43	17,1	37	11,7
	51	28,5			44	36,8		
	52	6						