

«УТВЕРЖДАЮ»
Председатель правления
ЖСК «Фортуна»

В.В. Апаньев

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ		
по объекту «Жилой 9 – ти этажный дом со встроенными помещениями по ул. Старокубанская, 17 в г. Краснодар».		
I. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ		
1.	Наименование	Полное наименование: Жилищно-строительный кооператив «Фортуна» Сокращенное наименование: ЖСК «Фортуна»
2.	Место нахождения Почтовый адрес Размещение проектной декларации	350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Рашпилевская 106, лит Д., пом. 4. Тел. (861) 255-66-67; эл. адрес: info-fortuna17@mail.ru Адрес сайта: www.krdstroy23.ru
3.	Режим работы	Понедельник - пятница: с 09:00 до 18:00 Перерыв с 13:00 до 14:00 Выходные дни: суббота, воскресенье
4.	О государственной регистрации	ЖСК «Фортуна» зарегистрирован Инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по г. Краснодару за ОГРН 1142308005641, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 23 № 008817945 от 22 апреля 2014г. Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серия 23 № 009394169, поставлено на учет 22 апреля 2014 года ИФНС России № 1 по г. Краснодару ИНН - 2308209601, КПП – 230801001
5.	Об учредителях (участниках) застройщика	Физические лица(5 человек): - Апаньев Вадим Валерьевич – 1 один голос из 5 голосов; - Личман Григорий Владимирович – 1 голос из 5 голосов; - Немченко Николай Михайлович – 1 голос из 5 голосов; - Фоменко Владимир Николаевич – 1 голос из 5 голосов; - Чубаров Павел Николаевич – 1 голос из 5 голосов.
6.	О проектах строительства объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение 3-х лет, предшествующих опубликованию данной декларации	В течение трех лет предшествующих опубликованию проектной декларации застройщик не принимал участие в проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.
7.	О виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия и органе выдавшем ее	Застройщик не осуществляет деятельность, подлежащую лицензированию
8.	О финансовом результате, размере дебиторской и кредиторской задолженности	По данным бухгалтерской отчетности за последнюю отчетную дату (30.09.2015 года) к моменту опубликования декларации: Дебиторская задолженность – 17 293 тыс. руб.- Кредиторская задолженность 22 698 тыс. руб. Финансовый результат – 0 тыс. рублей
2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА		
1.		Строительство объекта капитального строительства «Жилой 9 – ти

	Цель проекта строительства	этажный дом со встроенными помещениями по ул. Старокубанская, 17 в г. Краснодаре» десятиэтажный односекционный жилой дом с подвалом (техническим подпольем).
	Этапы и сроки реализации проекта строительства	Начало строительства – 2-е полугодие 2014 года Предполагаемый срок окончания строительства – 1-е полугодие 2016 года. Предполагаемое разрешение на ввод в эксплуатацию – до 01 июня 2016 года.
	Результаты экспертизы проектной документации	Положительное заключение негосударственной экспертизы №78-1-2-081-13 выдано «23» декабря 2013 года Обществом с ограниченной ответственностью «Негосударственная экспертиза проектов строительства» (ООО НЭПС) Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Стройэкспертиза» от 02.04.2015 г. № 6-1-1-0027-15 Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «ПРЕМЬЕР-ЭКСПЕРТ КМВ» от 07.10.2015 г. № 6-1-1-0003-15
2.	Разрешение на строительство	Разрешение № RU 23306000-3370-р от 29.04.2014 года на строительство объекта капитального строительства «Жилой 9-ти этажный дом со встроенными помещениями по ул. Старокубанская, 17 в г. Краснодаре», десятиэтажный односекционный жилой дом с подвалом (техническим подпольем), выдано Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар. Приказ №344 от 16.10.2014 года О внесении изменений в разрешение на строительство от 29.04.2014 года №RU 23306000 – 3370 – р. Приказ №143 от 17.04.2015 года О внесении изменений в разрешение на строительство от 29.04.2014 года №RU 23306000 – 3370 – р. Приказ №471 от 21.12.2015 года О внесении изменений в разрешение на строительство от 29.04.2014 года №RU 23306000 – 3370 – р.
3.	О правах застройщика на земельный участок, о собственнике земельного участка	Земельный участок - общей площадью 1225 кв.м., кадастровый номер 23:43:0309030:160, категория земель - земли населенных пунктов – многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенно – пристроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Старокубанская, 17. Указанный земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании: Договора купли-продажи земельного участка от 22.09.2014 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.09.2014 года сделана запись регистрации № 23-23-01/423/2014-506, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 26.09.2014 года Серия 23-АМ №905771
3.1.	Информация об элементах благоустройства	На участке предусмотрено устройство площадок для игр детей, отдыха взрослых, физкультурные и требуемые хозяйственные площадки, гостевые автостоянки.
4.	О местоположении строящегося объекта	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Старокубанская, 17.
4.1.	Описание строящегося объекта	Объект строительства «Жилой 9-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями расположенные по адресу: г. Краснодар, ул. Старокубанская, 17 в г. Краснодаре» запроектирован на основании задания на проектирование. Здание в плане имеет сложную форму, такая форма

		<p>обусловлена местом допустимого размещения зданий, сооружений и строений, в соответствии с чертежом градостроительного плана. Жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями размерами в крайних осях – 25,5 x 28.5 метров.</p> <p>Высота первого этажа: 4,2 м, высота остальных этажей: 3,15м, кровля плоская, водоотвод с кровли - организованный по внутреннему водостоку. Кровля плоская с внутренним водостоком. Отметка кровли: 32,810 м, отметка кровли над машинным помещением лифта: 35,870 м, отметка парапета кровли: 33,450 м, ограждение по парапету: 34,080 м. Выход на кровлю на отметке : 32,550 м предусмотрен непосредственно из лестничной клетки. Из лестничной клетки предусмотрен вход в машинное помещение лифтов. В местах перепада высот кровли (доступ на кровлю лестничной клетки и машинного помещения лифтов) предусмотрены металлические пожарные лестницы-стремянки.</p> <p>Проектируемый многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями включает в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> - помещения некоммерческого назначения, помещение для консервации, электрощитовая, тепловой узел (1-й этаж); - квартиры (2-й – 10-й этажи). <p>Планировка помещений разработана с учетом пожеланий Заказчика и оптимального внутреннего зонирования, а также с учетом норм инсоляции жилых помещений.</p> <p>На 1-м этаже здания запроектированы помещения некоммерческого назначения, помещение для консервации, электрощитовая, тепловой узел. Высота первого этажа – 4,2 м. Входы в помещения для работы с населением изолированы от жилой части. В каждом помещении для работы с населением предусмотрены санузлы и комнаты уборочного инвентаря. Вход в помещение теплового пункта осуществляется с наружи здания и изолирован от общественных и жилых площадей.</p> <p>В здании запроектированы одна, двух и трехкомнатные квартиры. Принятые планировочные решения обеспечивают гибкость базовых планировок квартир. Высота жилого этажа составляет 3,15м.</p> <p>В проект строительства объекта была внесена корректировка проектных решений: перепланировка двухкомнатной квартиры № 61, расположенной на 9 -ом этаже (отметка + 26,250) в осях «3-5», «В-Д».</p> <p>В результате квартира № 61 запроектирована в двух уровнях, на 10-ом этаже располагается холл данной квартиры с подсобными помещениями (кладовые, гардеробные) и с сан. Узлами. В многоуровневой квартире предусмотрены выходы в лестничную клетку с каждого этажа, а именно вход в квартиру на 9-ом этаже (отметка +26,250), выход из помещений, расположенных на 10 – ом этаже (отметка +29,400) непосредственно в лестничную клетку. Из помещений 2-го уровня квартиры (отметка + 29,400) так же имеются аварийные выходы на балконы с глухим простенком протяженностью не менее 1,2 м.</p> <p>Также запроектирован лифт обслуживающий жилые этажи, Двери лифта – противопожарные с пределом огнестойкости EI -30.</p>
5.	<p>Описание технических характеристик жилого дома</p>	<p>Наружные ограждающие конструкции выполнены из ячеистого бетона автоклавного твердения по ГОСТ 31360-2007 толщиной 200 мм (1000 кг/м3). Утеплитель наружных стен минераловатный утеплитель ТЕХНОФАС (ТУ 5762-043-17925162-2006), 145 кг/м³ толщиной 100 мм. Кирпич лицевой.</p> <p>Перегородки - блоки из ячеистого бетона автоклавного твердения по ГОСТ 31360-2007 толщиной 100 мм (500 кг/м3).</p> <p>Цоколь - облицовка керамической плиткой по сетке.</p> <p>Заполнение оконных, дверных проемов :</p> <p>наружные входные дверные блоки, витражи, оконные блоки,</p>

		<p>балконные двери - металлопластиковый профиль с заполнением двухкамерным стеклопакетом; - внутренние дверные блоки - входные в квартиру - металлические стальные; в лестничных клетках и коридорах - металлопластиковые.</p> <p>Кровля плоская, рулонная, с устройством внутреннего организованного водоотвода.</p> <p>Выходы из лестничных клеток на кровлю запроектированы по лестничным маршам</p> <p>Электропроводка – нет, установка приборов учета и вводных автоматов, номиналов 40А.</p> <p>Отопление центральное, металлические радиаторы, система коллекторного типа.</p> <p>Состояние пола – стяжка.</p> <p>Состояние стен – штукатурка, шпаклевка.</p> <p>Водоснабжение – центральное, ввод в жилое помещение труб, установка счетчиков на вводе.</p> <p>Канализация центральная, ввод в жилое помещение труб</p> <p>Разводка водоснабжения и канализации – нет.</p> <p>Наличие сантехнических приборов – нет.</p> <p>Наличие кухонной плиты – нет.</p>			
5.1.	Технико-экономические показатели	№	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели
		1	Площадь участка	м ²	1225,0
		2	Площадь застройки	м ²	706,69
		3	Этажность	шт.	10
		4	Подвал (техническое подполье)	шт.	1
		5	Общая площадь здания	м ²	5110,16
		6	Общая площадь встроенных помещений	м ²	318,29
		7	Общая площадь квартир	м ²	3834,78
		8	Количество квартир	шт.	61
			В том числе:		
			Однокомнатных	шт.	35
			Двухкомнатных	шт.	22
			Трехкомнатных	шт.	4
		9	Строительный объем здания в т.ч. ниже отм.+0,000	м ³	18283,07
6	О функциональном назначении нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	<p>- Нежилые помещения первого этажа (помещения для работы с населением);</p> <p>- Подвал (техническое подполье).</p>			
6.1.	О составе общего имущества в доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства, после передачи им объекта строительства	<p>- Технические помещения: тепловой пункт, электрощитовая, машинное отделение лифта, лифтовая шахта.</p> <p>- Помещение общего пользования: лестничные клетки, общие коридоры, лифтовые холлы, помещение консьержа.</p> <p>- Внутренние инженерные сети: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, радиофикация, телефонизация, пожарная сигнализация.</p>			
7.	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о	<p>Предполагаемое разрешение на ввод в эксплуатацию - 1 полугодие 2016 года.</p> <p>Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, завершено строительство будет осуществляться Департаментом архитектуры и градостроительства муниципального образования город Краснодар.</p>			

	градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	
8.	О возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию таких рисков	<ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Вышеуказанный перечень рисков не является исчерпывающим. Добровольное страхование вышеуказанных рисков Застройщика не осуществляется.</p>
9.	Планируемая стоимость объекта капитального строительства «Жилой 9 – ти этажный дом со встроенными помещениями по ул. Старокубанская, 17 в г. Краснодар».	127 900 000 рублей.
10.	Организации осуществляющие основные строительные – монтажные работы	<p>Застройщик: ЖСК «Фортуна» Генеральный подрядчик: ООО «Добрострой - Юг» Генеральная проектная организация: ООО «А-2»</p>
11.	О способе обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору	<ul style="list-style-type: none"> - Залог в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214 - ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». - Страхование гражданской ответственности Застройщика путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией, согласно ст.15.2. Федерального закона от 30.12.2004г. № 214 - ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»: <p>1. Договор № КРД-НДОз-2014-1211-01 о сотрудничестве в области страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 12.11.2014 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> - договор заключен с ООО «Страховое общество «Купеческое» филиал «Краснодарский» ИНН 5503029968, ОГРН 1025500734357, юридический адрес: 350049, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Аэродромная, 37. - объект долевого строительства в отношении которого заключен договор страхования: «Жилой 9 – ти этажный дом со встроенными помещениями по ул. Старокубанская, 17 в г. Краснодар». <p>2. Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №1-1087-001-2015 от 14.04.2015 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> - договор заключен с ООО «Страховая компания «Факел» ИНН 7730157590, ОГРН 1027730004433, адрес: 127106, РФ, г. Москва, ул. Гостиничная, д. 3, офис 405.

		<p>- объект долевого строительства в отношении которого заключен договор страхования: «Жилой 9 – ти этажный дом со встроенными помещениями», расположенный по строительному адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Старокубанская, 17.</p> <p>3. Договор №77 ОТЗГ-2015 779 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или не надлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 09.08.2015 года</p> <p>- договор заключен с ООО Страхования компания «Универс-Гарант» ИНН 7744001391, ОГРН 1027739627904, адрес: 119034, г. Москва, Всеволожский пер., д. 2/10, стр. 2.</p> <p>- объект долевого строительства в отношении которого заключен договор страхования: «Жилой 9 – ти этажный дом со встроенными помещениями по ул. Старокубанская, 17 в г. Краснодар».</p> <p>4. Генеральный договор № 280001/15/04032/9319002 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 05 ноября 2015 года</p> <p>- договор заключен с Обществом с ограниченной ответственностью Страхование общество "Верна" ИНН 7723011286 ОГРН 1027700136265, адрес: 350015, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Новокузнецкая, д. 40.</p> <p>- объект долевого строительства в отношении которого заключен договор страхования: «Жилой 9-ти этажный дом со встроенными помещениями по ул. Старокубанская, 17 в г. Краснодаре».</p>
12.	Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства объекта	Договоры займа

Дата составления: 16.10.2014 года;

Дата изменений: 19.11.2014 года;

Дата изменений: 24.02.2015 года;

Дата изменений: 04.04.2015 года;

Дата изменений: 20.04.2015 года;

Дата изменений 16.07.2015 года;

Дата изменений 10.08.2015 года

Дата изменений 23.10.2015 года.

Дата изменений 06.11.2015 года

Дата изменений 23.12.2015 года

Дата изменений 17.02.2015 года