

«УТВЕРЖДАЮ»  
Директор  
ООО «Талити»



/Ю.В. Стоцкая/

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

Общества с ограниченной ответственностью «Талити»  
по строительству объекта капитального строительства «Жилой комплекс  
«Черномор», состоящий из 2-х многоэтажных жилых домов, двухуровневой  
подземной парковки, расположенный по адресу: г. Новороссийск,  
ул. Набережная, им. Адмирала Серебрякова (район аквапарка.)

Проектная декларация составлена в соответствии с Федеральным законом «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. № 214-ФЗ.

г. Новороссийск 2015 г.  
Раздел 1. **ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ**

1. **Фирменное наименование застройщика**  
Общество с ограниченной ответственностью "Талити"  
(ООО "Талити")

**Место нахождения застройщика**

Юридический адрес: 353900, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Губернского, д. 2а, оф. 2.  
Фактический адрес: 353900, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Губернского, д. 2а, оф. 2.

**Режим работы застройщика**

Понедельник-пятница с 9:00 до 18:00, перерыв с 13.00 до 14.00.

2. **О государственной регистрации застройщика**

Орган, осуществивший регистрацию	Инспекция Федеральной налоговой службы Российской Федерации № 4 по г. Краснодару
Дата регистрации	«15» сентября 2011 года
Свидетельство о государственной регистрации юридического лица	серия 23 № 008454750
Основной государственный регистрационный номер	1112311006994

**Сведения о постановке застройщика на учет в налоговом органе**

ООО «Талити» состоит на учете в	Инспекция Федеральной налоговой службы 4 по г. Новороссийску
Дата постановки на учет	«18» апреля 2014 года
ИНН	2311138245
КПП	231501001

3. **Об учредителях (участниках) застройщика**

Физические лица:

Юнанов Борис Геннадьевич – 100 % доли уставного капитала.

4. **О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации**

ООО «Талити» не осуществляло строительство иных объектов.

5. **О виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости**

ООО «Талити» не осуществляет виды деятельности, подлежащие лицензированию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. О величине собственных средств, финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на последнюю учетную дату.

По итогам II квартала 2015 года:

Кредиторская задолженность по состоянию на 30 июня 2015 года	1 977 тыс. рублей
Дебиторская задолженность по состоянию на 30 июня 2015 года	287 тыс. рублей
Финансовый результат по состоянию на 30 июня 2015 года	2 тыс. рублей

## Раздел 2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

### 1. О цели проекта строительства

Строительство объекта капитального строительства «Жилой комплекс «Черномор», состоящий из 2-х многоэтажных жилых домов, двухуровневой подземной парковки, расположенный по адресу: г. Новороссийск, ул. Набережная, им. Адмирала Серебрякова (район аквапарка.).

### 2. Об этапах и сроках реализации проекта

Строительство жилого комплекса будет осуществляться без разделения на пусковые комплексы.

№ п/п	Наименование этапа	Сроки реализации	
		начало	окончание
1	Строительство жилого дома	III квартал 2015 г.	IV квартал 2017 г.
2	Получение разрешения на ввод дома в эксплуатацию	IV квартал 2017 г.	
3	Передача объектов долевого строительства участникам долевого строительства	В течение 180 (ста восьмидесяти) дней с даты получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию	

### 3. О результатах государственной экспертизы проектной документации

Получено положительное заключение негосударственной экспертизы объекта капитального строительства «Жилой комплекс «Черномор», состоящий из 2-х многоэтажных жилых домов, двухуровневой подземной парковки, расположенный по адресу: г. Новороссийск, ул. Набережная, им. Адмирала Серебрякова (район аквапарка.).	
Орган, выдавший заключение	Негосударственная экспертиза проектной документации ООО «Нормоконтроль»
Дата выдачи заключения	«23» октября 2014 года
Номер заключения	№ 23-1-4-0235-14

### 4. О разрешении на строительство

Орган, выдавший разрешение	Управление архитектуры и градостроительства муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края.
Дата выдачи разрешения	«24» ноября 2014 года
Номер разрешения	RU 23308000-1499-14
Срок действия разрешения	до «24» января 2017 года

## 5. О правах застройщика на земельный участок

Земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Набережная, им. Адмирала Серебрякова, район аквапарка, кадастровый номер: 23:47:0305021:6, общей площадью 4 552 кв.м., принадлежит Застройщику на праве аренды:

Договор № 4700004837 аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю, или в муниципальной собственности, предоставляемого для строительства от «13» июля 2011 г.	зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, Номер регистрационного округа 23. Дата регистрации «02» ноября 2011 года, номер регистрации: 23-23-21/254/2011-213.
Договор уступки прав и обязанностей от «02» ноября 2011 года по Договору аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю, или в муниципальной собственности, предоставляемого для строительства № 4700004837 строительства от «13» июля 2011 г.	зарегистрирован 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 «16» февраля 2012 года сделана запись регистрации № 23-23-21/278/2012-450.
Дополнительное соглашение от «18» июля 2015 года к договору аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю, или в муниципальной собственности, предоставляемого для строительства от «13» июля 2011 г.	зарегистрирован 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 «08» июля 2015 года сделана запись регистрации № 23-23-/021-23/021/851/2015-351.

### Элементы благоустройства:

На придомовой территории предусмотрено благоустройство в виде отмостков, тротуаров, площадка с возможностью проезда специального транспорта на покрытии стилобата.

Согласно действующим нормам, благоустройство придомовой территории предусматривает размещение на участке строительства открытых площадок для игр детей, отдыха взрослого населения. При благоустройстве территории планируется установка малых архитектурных форм. Места отдыха оборудованы скамьями и урнами.

## 6. О местоположении строящегося объекта капитального строительства «Жилой комплекс «Черномор», состоящий из 2-х многоэтажных жилых домов, двухуровневой подземной парковки, расположенный по адресу: г. Новороссийск, ул. Набережная, им. Адмирала Серебрякова (район аквапарка.)

Климатический подрайон строительства – ВБ (СНиП 23-01-99\*).

Площадка строительства жилого комплекса «Черномор», состоящего из 2-х многоэтажных жилых домов, двухуровневой подземной парковки расположена по адресу г. Новороссийск, ул. Набережная, им. Адмирала Серебрякова (район аквапарка.). Территория относится к землям населенных пунктов, зона жилой застройки центра города Ж-3/59. Площадь земельного участка по градостроительному плану № RU 23308000-047-0021-0002979 составляет 0,4552 га. Рельеф участка спокойный с уклоном в сторону ул. Набережная им. Адмирала Серебрякова. Площадка

строительства жилого комплекса «Черномор» граничит: с северной стороны- с существующими зданиями и сооружениями аквапарка; с восточной, южной и западной сторон – с территорией свободной от застройки.

Район строительства характеризуется следующими природно-климатическими условиями:

- расчетная зимняя температура наружного воздуха (средняя температура воздуха наиболее холодной пятидневки – минус 13° С (по табл. 3.1. СНКК 2-302-2000).;

- расчетное значение веса снегового покрова для II района (СНиП 2,01,07-85\*) -120 кгс/м<sup>3</sup>;

- нормативное давление ветра- 60 кгс/м<sup>2</sup> (ветровой район- V согласно СНиП 2,01,07-85\*);

Сейсмичность района строительства – 8 баллов (карта ОСР-97-А)

Сейсмичность площадки строительства 8 баллов (грунты II категории по сейсмическим свойствам).

<p><b>Описание строительного объекта капитального строительства:</b></p>	<p>«Жилой комплекс «Черномор», состоит их 2-х многоэтажных жилых домов со встроенными помещениями (литер 1, литер 2); наземная автостоянка, размещаемая под стилобатом; двухуровневая подземная автостоянка; дворовые площадки (для игр детей дошкольного возраста, для отдыха взрослые, площадка для занятий физкультурой, площадка для сушки белья). Дворовая территория жилых домов расположена на стилобате (эксплуатируемой кровле наземно-подземного паркинга), расположенный по адресу: г. Новороссийск, ул. Набережная, им. Адмирала Серебрякова (район аквапарка.) Предусмотрено озеленение территории. Площадка оборудуется малыми архитектурными формами.</p>
<p><b>Основные технические показатели объекта:</b></p>	<p>Количество и описание технических характеристик в соответствии с проектной документацией в составе строящегося объекта недвижимости самостоятельных частей, передаваемых участниками долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости.</p> <p><u>Количество квартир по проекту в Литере 1:</u> -смарт-4 -однокомнатных - 23 шт. -двухкомнатных -14 шт. -трехкомнатных- 23 шт. -четырёхкомнатные – 4. - всего- 68 шт. Общая площадь квартир без учета лоджий и балконов -5 364,29 кв.м. Общая площадь встроенных помещений (офисы)- 430,15 кв.м.</p> <p><u>Количество квартир по проекту в Литере 2:</u> -смарт-4 -однокомнатных - 23 шт. -двухкомнатных -14 шт. -трехкомнатных- 23 шт.</p>

	<p>-четырёхкомнатные – 4. - всего- 68 шт. Общая площадь квартир без учета лоджий и балконов -5 364,29 кв.м. Общая площадь встроенных помещений (офисы)- 430,15 кв.м.</p> <p><u>Подземная автостоянка:</u> Количество этажей – 2. Общая площадь подземной парковки – 3 814,1 кв.м. Вместимость подземной автостоянки - 131 машино-места.</p> <p><u>Наземная автостоянка:</u> Площадь наземной парковки – 1 503,1 кв.м. Вместимость наземной автостоянки- 33 машино-места.</p> <p>Фактические площади помещений будут определены после проведения технической инвентаризации. Площадь земельного участка 0,4552 Га Площадь застройки 2 431,7 кв.м. Площадь озеленения 25 кв.м.</p>
<b>Наличие нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</b>	<p>Литер 1-встроенные помещения (офисы)-13 шт. Общая площадь – 430,15 кв.м. Литер 2-встроенные помещения (офисы)-13 шт. Общая площадь – 430,15 кв.м.</p>

#### Конструктивные решения:

Конструктивная схема	<p>Уровень ответственности II (нормальный) ЖК «Черномор» состоит из 2х жилых многоэтажных блоков и двух деформационных блоков парковки. Все блоки разделены антисейсмическими швами, включая фундамент. Многоэтажные блоки (Литер 1, литер 2)- многоугольные в плане-имеют размеры в крайних осях 24,8х24,8 м. Конструктивная схема здания– перекрестно-стенная из монолитного железобетона с наружными несущими стенами. Прочность и устойчивость здания обеспечивается совместной работой монолитных железобетонных стен и дисков перекрытий монолитных железобетонных плит. Блоки парковки-прямоугольной и близкой к прямоугольной форме в плане. Размеры блоков в крайних осях 49,1х35,9 и 49,1х8,0. Конструктивная схема- монолитного железобетонный рамно-связевый ригельный каркас с диафрагмами жесткости. Максимальный шаг колонн -8,0 м. Прочность и устойчивость здания обеспечивается совместной работой несущих монолитных железобетонных вертикальных конструкций (колонн, диафрагм жесткости) и дисков перекрытий монолитных железобетонных плит</p>
----------------------	---

Фундаменты	Фундаменты - монолитные железобетонные плиты толщиной 600 мм. Подготовка- толщиной 100 мм из бетона класса В7,5. Основанием фундаментов всех блоков служат грунты ИГЭ-3 и ИГЭ-4.
Подземная часть	Подземный паркинг: фундаментная плита, монолитный каркас, перекрытие ригельное на колоннах.

#### Инженерное обеспечение:

Водоснабжение и водоотведение	Источником водоснабжения, согласно техническим условиям от 14.07.2014 г. № 1446/14 МУП «Водоканал» г. Новороссийска, на технологическое присоединение объекта к сетям водоснабжения и водоотведения являются существующие городские кольцевые сети водопровода г. Новороссийска $\varnothing$ 300 мм. Отведение бытовых стоков от жилого комплекса предусматривается в проектируемую внутриплощадочную сеть и далее в существующий коллектор бытовой канализации $\varnothing$ 500 мм.
Ливневая канализация	В соответствии с техническими условиями от 19.06.2014 г. № 3-05-269/14 администрации МО город Новороссийск осуществляется отвод ливневых вод с земельного участка.
Теплоснабжение Отопление	Отопление осуществляется от встроенного ИТП, располагаемого в подземном техническом этаже, на отм. - 3.500. Согласно техническим условиям ООО «Новосити» № 84 от 11.06.2014 г. Источник теплоснабжения- котельная мощностью 20,8 МВт по ул. Пархоменко 45а. Тепловые сети выполнены согласно технических условий ООО «Новосити» № 84 от 11.06.2014 г. Источник теплоснабжения- котельная мощностью 20,8 МВт по ул. Пархоменко 45а.
Телефонизация, Радиофикация	Выполняется в соответствии с техническими условиями Новороссийского филиала ЦМУС ОАО «Ростелеком» № 086-23.04.14 от 23.04.2014 г.
Диспетчеризация лифтов	На базе оборудования, поставляемого компанией «Союзлифтмонтаж», предусматривается выделенный телефонный канал связи машинного помещения лифтов с центральной диспетчерской и прямая связь диспетчерской с основным посадочным этажом пожарных подразделений.

**7. О количестве в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией.**

Самостоятельные части жилого дома, которые могут быть переданы участникам долевого строительства:

Общее количество самостоятельных частей жилого дома (помещений):

Квартир – 136 шт., в том числе:

- однокомнатных -46 шт.;

- двухкомнатных – 28 шт.;

- трехкомнатных – 46 шт;
- четырехкомнатных- 8
- smart - 8 шт;
- машино-места в подземной автостоянке-131 шт.;
- встроенные помещения (офисы)- 26 шт.;

При заключении договоров общая площадь помещений указывается согласно проекта и подлежит корректировке по факту, после проведения технической инвентаризации жилого дома. Самостоятельные части объекта недвижимости передаются участникам долевого строительства без чистовой отделки с выполнением следующих видов работ и установкой следующего оборудования:

Наименование разделов работ	Перечень работ
Отделочные работы	<p>Выполняется установка входных дверей в квартиру-металлические. Внутриквартирные дверные проемы выполняются в соответствии с проектной документацией без установки дверных блоков.</p> <p>Установка металлопластиковых, одноконтурных оконных блоков (стеклопакетов). Остекление балконов и лоджий не предусмотрено.</p> <p>Выравнивающие стяжки под устройство чистовых полов.</p> <p>Стены: подготовка под отделку (штукатурка);</p> <p>Потолки: без подготовки под отделку (бетонная поверхность, очищенная от наплывов раствора, крепежных элементов опалубки); Высота потолков: -2,8 м.</p> <p>Стены в санитарных узлах и ванной не оштукатурены, полы-выполняется гидроизоляция и стяжка.</p> <p>Устройство межкомнатных перегородок и перегородок, ограничивающих санузел и кухни выполняются в объеме проекта. Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются участниками долевого строительства самостоятельно.</p>
Санитарно-технические работы и оборудование	<p>Водопровод и канализация: устанавливаются приборы учета холодной и горячей воды, без трубной разводки по квартире и без установки сан. фаянса и ванны. Все последующие работы по устройству трубных разводов для подключения сантехприборов выполняются участниками долевого строительства.</p>
Электромонтажные работы и оборудование	<p><u>Электроснабжение:</u> электросчетчик с автоматами и устройством защитного отключения в этажном распределительном щите, установка по квартирам питающего кабеля без установленной электрофурнитуры.</p> <p>Выполняется подводка силовой электрической сети в квартиру с установкой временного внутриквартирного щитка. Электрические плиты не поставляются и не устанавливаются.</p>
Отопление:	<p><u>Система отопления:</u></p> <p>Запроектированы двузонные системы отопления, коллекторные, двухтрубные, поэтажные, с нижней разводкой теплоносителя. Трубы из сшитого полиэтилена прокладываются в стяжке пола. Для каждой квартиры предусматривается установка индивидуального счетчика расхода тепла и балансировочного клапана.</p>



	Выполняется разводка стояков системы отопления с установкой стальных панельных радиаторов отопления с нижним подключением с терморегуляторами в объеме проекта.
--	---

8. **О функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящимся (создаваемым) объектом недвижимости является многоквартирный дом**  
Встроенные помещения (офисы).

9. **О составе общего имущества в многоквартирных домах и (или) ином объекте недвижимости, 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**

В общей долевой собственности участников строительства будут находиться помещения общего пользования (лестничные клетки, холлы, коридоры, лифты, тамбуры, вестибюль, а также помещения, в которых расположены оборудование и системы инженерного обеспечения здания, технические помещения, ИТП с насосной, водопроводная, насосная станция, водомерный узел, электрощитовая, комната уборочного инвентаря, помещение охраны, инженерные помещения.

Внутренние инженерные сети: электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация, телефонизация, телевидение, пожарная сигнализация, Кровля, а также иные объекты общего пользования согласно проектной документации и действующему законодательству.

10. **О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иного объекта недвижимости, перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанных многоквартирных домов и (или) иного объекта недвижимости**

Предполагаемый срок ввод объекта в эксплуатацию:	IV квартал 2017 года
Органы государственной власти, органы местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанных многоквартирных домов и (или) иного объекта недвижимости	Управление архитектуры и градостроительства муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края; Государственный строительный надзор.

11. **О возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков**

Возможные финансовые и прочие риски:

- обстоятельства непреодолимой силы, а именно: пожары, наводнения, землетрясения, эпидемии, стихийные бедствия, военные действия, погодные условия, при наступлении которых невозможно выполнение работ по строительству многоквартирного дома, и/или коммуникаций для многоквартирного дома, и иных работ, связанных с проектом строительства, террористические акты, гражданские волнения; беспорядки; забастовки; издание законодательных и нормативных актов, предписаний, приказов органов исполнительной власти, ухудшающих положение Застройщика; неисполнение своих обязанностей контрагентами Застройщика вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы (предусмотренных как настоящим пунктом, так и соглашениями контрагентов);

- инфляция, дефолт, изменение ставки рефинансирования ЦБ РФ, изменение стоимости привлекаемых кредитных ресурсов Застройщиком;

- иные обстоятельства вне разумного контроля Застройщика.

Страхование возможных финансовых и прочих рисков Застройщиком осуществляется.

**12. О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома**

Планируемая стоимость строительства жилого дома в г. Новороссийск, ул. Набережная, им. Адмирала Серебрякова (район аквапарка.), со всей инфраструктурой, предусмотренной проектом составляет: 560 800 000 000 (пятьсот шестьдесят миллионов восемьсот тысяч) рублей 00 копеек.

**13. О перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков):**

Проектные организации	ООО «АС-Проект», ООО «Югтехпроект», Ип Фернандес Г.А., ООО «НоворосТИСИЗ»
Генеральный подрядчик	ООО «ИСК Фаворит» свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0387.02-2013-2312200175-С-244 от 25 апреля 2013 года

**14. О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору**

Залог в соответствии со ст.13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. № ФЗ-214 «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 за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 г. № ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**15. Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров**

Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома: кредитные договоры, договоры займа с юридическими и физическими лицами.

Информация о публикации (размещении) проектной декларации	Опубликована (размещена) в сети Интернет на сайте: <a href="http://www.neometria.ru">www.neometria.ru</a>  Дата первой публикации (размещения): « <u>  </u> » августа 2015 г.
---	--

Директор  
ООО «Талити»



/ Ю.В. Стоцкая /