

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**на строительство многоквартирного дома**  
**по пер. Пионерский в пос. Большое Исаково**  
**Гурьевского района Калининградской области**

г. Калининград

18 июня 2014 года

**I. Информация о застройщике:**

**Раздел 1**

**1.1. Фирменное наименование застройщика:**

Общество с ограниченной ответственностью «Альфа-строй».

**1.2. Место нахождения застройщика:**

236029, Калининградская область, г. Калининград, ул. Ст. л-та Сибирякова, 54-7.

**1.3. Режим работы:**

Ежедневно с 9 ч. 00 мин. до 18 ч. 00 мин. Обеденный перерыв: с 13 ч. 00 мин. до 14 ч. 00 мин. Выходные дни: суббота, воскресенье.

**Раздел 2**

**2.1. Государственная регистрация застройщика:**

Свидетельство о государственной регистрации от 11.10.2011 г. бланк серии 39 № 001411492 выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Калининградской области, ОГРН 1113926037213.

**Раздел 3**

**3.1. Учредители (участники) застройщика, обладающие более 5% голосов в органе управления:**

Рачек Владимир Иванович – 80,0 процентов голосов.

Стефаненок Роман Леонидович – 20,0 процентов голосов.

**Раздел 4**

**4.1. Проекты строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:**

Участие в проектах не принимал.

**Раздел 5**

**5.1. Виды лицензируемой деятельности застройщика:**

Деятельность не лицензируется.

**Раздел 6**

**6.1. Финансовый результат текущего года, размер кредиторской и дебиторской задолженности:**

Финансовый результат (прибыль), руб.	Задолженность, руб.	
	кредиторская	дебиторская
- 14 000	1 561 000	0

## II. Информация о проекте строительства

### Раздел 1

#### 1.1. Цель проекта строительства:

Строительство многоквартирного дома по переулку Пионерский в поселке Большое Исаково Гурьевского района Калининградской области.

#### 1.2. Этапы и сроки реализации проекта строительства:

Начало строительства	Окончание строительства
II квартал 2014 года	До 30 июня 2015 года

#### 1.3. Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации:

Положительное заключение экспертизы № 2-1-1-0075-13 от 02 сентября 2013 года выдано ООО «Негосударственная экспертиза».

### Раздел 2

#### 2.1. Разрешение на строительство:

Разрешение на строительство № RU39310000-57/2014 МО от 05 февраля 2014 г., выдано управлением архитектуры и градостроительства администрации Гурьевского городского округа.

Постановление Администрации Гурьевского городского округа от 18.06.2014 г. № 2624 «О внесении изменений в разрешение на строительство № RU39310000-57/2014 МО от 05.02.2014 г., выданное ООО «Альфа-строй».

### Раздел 3

#### 3.1. Права застройщика на земельный участок:

Земельный участок с кадастровым номером 39:03:020013:32 площадью 3350 м<sup>2</sup> для строительства многоквартирного жилого дома принадлежит Застройщику на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 39-АБ № 001787, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области 09.12.2011 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.12.2011 г., сделана запись регистрации № 39-39-01/396/2011-131.

#### 3.2. Элементы благоустройства:

Проезд к строящемуся многоквартирному дому предусматривается шириной 5,5 м с улицы Калининградская. На дворовой территории размещаются детская, спортивная, для отдыха и хозяйственные площадки, гостевые автостоянки. Покрытие проектируемых проездов – асфальтобетонное. Покрытие площадок, дорожек и тротуара – плиточное. Покрытие детской площадки – песчано-гравийное. Спортивная площадка имеет специальное покрытие. Края проездов окаймляются бетонным бортовым камнем, края тротуаров окаймляются бетонным поребриком.

### Раздел 4

#### 4.1. Местоположение создаваемого многоквартирного дома и его описание:

Многоквартирный дом расположен в зоне жилой застройки в пос. Большое Исаково. С южной и восточной стороны земельного участка расположены жилые дома.

Пятиэтажный жилой дом с техническим подпольем. Жилой дом состоит из двух секций, в каждой секции запроектирован один подъезд.

В техническом подполье размещается кладовая уборочного инвентаря, водомерный узел и насосная. Вход в техническое подполье расположен в торце здания с южной стороны. Высота технического подполья 2,37 м в чистоте.

На площадке каждого этажа в первой секции расположено по 6 квартир, во второй секции – по 5 квартир. Квартиры запроектированы одно- и двухкомнатные. Большинство квартир

имеют остекленные лоджии, остальные – неостекленные балконы. Высота жилых этажей от пола до пола – 3,00 м.

На первом этаже секции в осях 2-3 располагается электрощитовая, имеющая отдельный от жилой части выход.

Общая площадь здания – 3412,8 м.кв.

Конструктивная схема здания – совмещенная, с опиранием перекрытий на продольные и поперечные стены.

Фундаменты под стены – ленточные сборные.

Наружные стены выше отм. 0,000 двухслойные:

- внутренний слой из керамического камня;

- наружный утепляющий слой минеральная вата на каменной основе с последующей штукатуркой.

Внутренние стены из керамического камня.

Перекрытия – настил из сборных ж/б многопустотных плит перекрытия.

Строительные конструкции лестниц: лестничные марши, лестничные площадки, лестничный пригласительный марш из сборных ступеней по стенкам их кирпича.

Скатная стропильная крыша с наружным организованным водостоком, с покрытием из металлочерепицы по деревянным стропильным конструкциям.

Степень огнестойкости здания – II. Выдержаны противопожарные расстояния между проектируемым и существующими зданиями. Наружное пожаротушение обеспечивается от двух пожарных гидрантов, проектом обеспечен свободный подъезд пожарных автомобилей. В каждой секции предусмотрен один эвакуационный выход с этажа. Предусматривается установка в квартирах автономных дымовых оптико-электронных датчиков.

## Раздел 5

### 5.1. Количество в составе строящегося многоквартирного дома самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости):

Количество квартир – 55, из них: однокомнатных – 35, двухкомнатных – 20.

### 5.2. Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:

Окна – индивидуального изготовления с переплетами из многокамерного ПВХ профиля со стеклопакетом и коэффициентом по теплопередаче  $0,56 \text{ м}^2 \text{ }^\circ\text{C}/\text{Вт}$ .

Источником водоснабжения дома служит городская водопроводная сеть, проходящая по ул. Калининградская. Для учета расхода воды предусматривается установка счетчиков холодной воды в помещении водомерного узла и в каждой квартире. Горячее водоснабжение от газовых котлов, устанавливаемых на кухне в каждой квартире.

Теплоснабжение – от газовых котлов, устанавливаемых на кухне в каждой квартире. Теплоносители от котла – вода по температурному графику  $85-65 \text{ }^\circ\text{C}$  для отопления и вода с температурой  $60 \text{ }^\circ\text{C}$  для нужд горячего водоснабжения.

Система отопления двухтрубная тупиковая с нижней разводкой трубопроводов.

Вентиляция – приточно-вытяжная с естественным побуждением.

Подача свежего воздуха предусматривается с помощью приточных клапанов в окнах.

Газоснабжение многоквартирного дома осуществляется от существующего газопровода низкого давления. В кухнях квартир устанавливаются двухконтурные котлы с закрытой камерой сгорания. Для учета расхода газа устанавливаются газовые счетчики.

Электроснабжение предусматривается на основании технических условий ОАО «Янтарьэнерго» от существующей трансформаторной подстанции, оборудованной одним трансформатором мощностью 250 кВА. Проектом принята радиальная схема электроснабжения. Расчетная мощность электроприемников жилого дома составляет 60 кВт. Электроснабжение жилого дома осуществляется от ВРУ, установленного на 1 этаже жилого дома. Щит ВРУ подключается к существующей ВЛ-0,4 кВ.

Доступ к телевизионным каналам и видео предоставляется ОАО «Ростелеком» Калининградским филиалом по запросу услуги «Авангард ТВ». Для телевидения в качестве

альтернативы может быть использован прием эфирного цифрового сигнала при наличии телевизора, оснащенного телевизионной приставкой и антенной.

Доступ к сети интернет предоставляется ОАО «Ростелеком» Калининградским филиалом по запросу услуги «Авангард».

Телефонизация обеспечивается установкой телефонных розеток в прихожих каждой квартиры.

## **Раздел 6**

**6.1. Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома:**

Нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, отсутствуют.

## **Раздел 7**

**7.1. Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства:**

Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства; чердак; техническое подполье, в т.ч. кладовая уборочного инвентаря, водомерный узел, насосная; электрощитовая; межквартирные лестничные площадки; лестницы; коридоры; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

## **Раздел 8**

**8.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию:**

До 30 июня 2015 года.

**8.2. Информация об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию:**

Управление архитектуры и градостроительства администрации Гурьевского городского округа.

## **Раздел 9**

**9.1. Возможные финансовые и прочие риски, меры по добровольному страхованию застройщиком возможных финансовых и прочих рисков при осуществлении проекта строительства:**

Застройщик несет предпринимательские риски. Добровольное страхование рисков не осуществляется.

**9.2. Планируемая стоимость строительства многоквартирного дома:**

Планируемая стоимость строительства многоквартирного дома 75 000 000 (Семьдесят пять миллионов) рублей.

## **Раздел 10**

**10.1. Организации, осуществляющие основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчики):**

ООО «Бетонстроймонтаж», ООО «Аэрокарт-Калининград», ООО «Калининградская Монтажная Компания», ЗАО «Углефимпродукт», ООО «Пластикат-Сервис», ООО «Ростелеком»

## Раздел 11

### 11.1. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика:

Залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по договорам долевого участия:

- возврат денежных средств, внесенных участниками долевого строительства, в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или договором долевого участия;

- уплата участникам долевого строительства денежных средств, причитающихся в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся в соответствии с договором долевого участия и/или федеральными законами денежных средств.

Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства участнику долевого строительства по договору долевого участия наряду с указанным залогом обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией: ООО «Страхование общество «Купеческое», ОГРН 1025500734357, ИНН 5503029968, имеющей лицензию на осуществление страхования С № 2792 55.

## Раздел 12

12.1. Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров:

Иных договоров и сделок не имеется.

Директор ООО «Альфа-строй»



Т.В. Васильева

**Изменения № 1 в проектную декларацию  
на строительство многоквартирного дома по пер. Пионерский  
в пос. Большое Исаково Гурьевского района Калининградской области от 18.06.2014 г.**

г. Калининград

07 июля 2014 года

**В разделе «Информация о проекте строительства» в п.п. 4.1 слова «На первом этаже секции в осях 2-3 располагается электрощитовая, имеющая отдельный от жилой части выход» исключить.**

**В разделе «Информация о проекте строительства» п.п. 7.1 изложить в следующей редакции:**

**«7.1. Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства:**

Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства; чердак; техническое подполье, в т.ч. кладовая уборочного инвентаря, водомерный узел, насосная; межквартирные лестничные площадки; лестницы; коридоры; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения».

Директор ООО «Альфа-строй»



Т.В. Васильева

**Изменения № 2 в проектную декларацию  
на строительство многоквартирного дома по пер. Пионерский  
в пос. Большое Исаково Гурьевского района Калининградской области от 18.06.2014 г.**

г. Калининград

18 сентября 2014 года

**В разделе «Информация о застройщике» в п.п. 1.2 изложить в следующей редакции:**

**«1.2. Место нахождения застройщика:**

236019, Калининградская область, г. Калининград, ул. Докука, 9-122».

**В разделе «Информация о проекте строительства» п.п. 3.1 изложить в следующей редакции:**

**«3.1. Права застройщика на земельный участок:**

Земельный участок с кадастровым номером 39:03:020013:32 площадью 3350 м<sup>2</sup> для строительства многоквартирного жилого дома принадлежит Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи от 29.11.2011 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 39-АБ № 364237, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области 21.07.2014 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.12.2011 г., сделана запись регистрации № 39-39-01/396/2011-131».

Директор ООО «Альфа-строй»



Т.В. Васильева

**Изменения № 3 в проектную декларацию  
на строительство многоквартирного дома по пер. Пионерский  
в пос. Большое Исаково Гурьевского района Калининградской области от 18.06.2014 г.**

г. Калининград

24 октября 2014 года

**В разделе «Информация о застройщике» п.п. 6.1 изложить в следующей редакции:**

**6.1. Финансовый результат текущего года, размер кредиторской и дебиторской задолженности:**

Финансовый результат (прибыль), руб.	Задолженность, руб.	
	кредиторская	дебиторская
46 000	825 000	1 703 000

Директор ООО «Альфа-строй»



Т.В. Васильева



**Изменения № 4 в проектную декларацию  
на строительство многоквартирного дома по пер. Пионерский  
в пос. Большое Исаково Гурьевского района Калининградской области от 18.06.2014 г.**

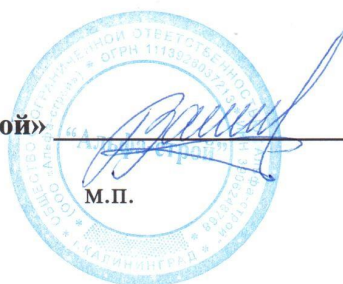
г. Калининград

02 февраля 2015 года

**В разделе «Информация о застройщике» п.п. 6.1 изложить в следующей редакции:  
6.1. Финансовый результат текущего года, размер кредиторской и дебиторской задолженности:**

Финансовый результат (прибыль), руб.	Задолженность, руб.	
	кредиторская	дебиторская
28 000	18 893 063	7 156 531

Директор ООО «Альфа-строй»



Т.В. Васильева

**Изменения № 5 в проектную декларацию  
на строительство многоквартирного дома по пер. Пионерский  
в пос. Большое Исаково Гурьевского района Калининградской области от 18.06.2014 г.**

г. Калининград

06 февраля 2015 года

**В разделе «Информация о проекте строительства» п.п. 2.1** дополнить абзацем следующего содержания:

«Постановление Администрации Гурьевского городского округа от 06.02.2015 г. № 516 «О внесении изменений в разрешение на строительство № RU39310000-57/2014 МО от 05.02.2014 г., выданное ООО «Альфа-строй».

**В разделе «Информация о проекте строительства» п.п. 5.1** изложить в следующей редакции:

**«5.1. Количество в составе строящегося многоквартирного дома самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости):**

Количество квартир – 55, из них: однокомнатных – 35, двухкомнатных – 20. Количество встроенных нежилых помещений – 55».

**В разделе «Информация о проекте строительства» п.п. 5.2** дополнить абзацем следующего содержания:

«Ограждающие конструкции расположенных на этаже технического подполья встроенных нежилых помещений выполнены из силикатного полнотелого кирпича на сложном растворе и фундаментных стеновых блоков. В каждом помещении проведено освещение».

**В разделе «Информация о проекте строительства» п.п. 6.1** изложить в следующей редакции:

**«6.1. Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома:**

На этаже технического подполья предусматривается устройство встроенных нежилых помещений в количестве 55 шт. площадью 370,35 м<sup>2</sup>».

**В разделе «Информация о проекте строительства» п.п. 7.1** изложить в следующей редакции:

**«7.1. Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства:**

Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства; чердак; расположенные в техническом подполье кладовая уборочного инвентаря, водомерный узел, насосная, техпомещение; межквартирные лестничные площадки; лестницы; коридоры; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения».

Директор ООО «Альфа-строй»



Т.В. Васильева

**Изменения № 6 в проектную декларацию  
на строительство многоквартирного дома по пер. Пионерский  
в пос. Большое Исаково Гурьевского района Калининградской области от 18.06.2014 г.**

г. Калининград

24 февраля 2015 года

**В разделе «Информация о застройщике» п.п. 3.1 изложить в следующей редакции:  
«3.1. Учредители (участники) застройщика, обладающие более 5% голосов в органе управления:**

Агаев Эльдар – 80,0 процентов голосов.

Стефаненок Роман Леонидович - 20,0 процентов голосов».

**В разделе «Информация о проекте строительства» п.п. 3.1 изложить в следующей редакции:**

**«3.1. Права застройщика на земельный участок:**

Земельный участок с кадастровым номером 39:03:020013:32 площадью 3350 м<sup>2</sup> для строительства многоквартирного жилого дома принадлежит Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи от 29.11.2011 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 39-АБ № 364327, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области 21.07.2014 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.12.2011 г., сделана запись регистрации № 39-39-01/396/2011-131».

Директор ООО «Альфа-строй»



Т.В. Васильева

**Изменения № 7 в проектную декларацию  
на строительство многоквартирного дома по пер. Пионерский  
в пос. Большое Исаково Гурьевского района Калининградской области от 18.06.2014 г.**

г. Калининград

08 мая 2015 года

**В разделе «Информация о застройщике» п.п. 6.1 изложить в следующей редакции:**

**6.1. Финансовый результат текущего года, размер кредиторской и дебиторской задолженности:**

Финансовый результат (прибыль), руб.	Задолженность, руб.	
	кредиторская	дебиторская
71 000	15 065 000	7 161 000

Директор ООО «Альфа-строй»



Т.В. Васильева

**Изменения № 8 в проектную декларацию  
на строительство многоквартирного дома по пер. Пионерский  
в пос. Большое Исаково Гурьевского района Калининградской области от 18.06.2014 г.**

г. Калининград

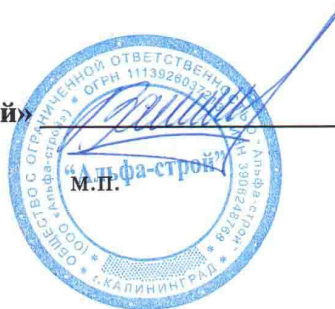
29 июля 2015 года

**В разделе «Информация о застройщике» п.п. 6.1 изложить в следующей редакции:**

**6.1. Финансовый результат текущего года, размер кредиторской и дебиторской задолженности:**

Финансовый результат (прибыль), руб.	Задолженность, руб.	
	кредиторская	дебиторская
74 000	45 791 000	20 427 000

Директор ООО «Альфа-строй»



Т.В. Васильева