

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор  
ООО «Мегаполис-Жилстрой»

А.Б.Зинков \_\_\_\_\_

«16» апреля 2015 года

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**

На объект капитального строительства:

Многоквартирный жилой дом № 24 (по ГП) со встроенными административно-торговыми помещениями и пристроенной автостоянкой  
по ул. Аксакова - дор. Окружная в Ленинградском районе города Калининграда.  
(адрес строительный).

Размещена на сайте [www.megapolis-rielt.ru](http://www.megapolis-rielt.ru)

**1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ**

**1. Фирменное наименование:**

Общество с ограниченной ответственностью «Мегаполис-Жилстрой» (ООО «Мегаполис-Жилстрой»).

**Место нахождения:**

Юридический адрес: 236023, Калининградская область, город Калининград, улица Лейтенанта Яналова, д.2.

Фактический адрес: 236000, Калининградская область, город Калининград, проспект Мира, д.142.

**Телефон:** 99-81-14

**Режим работы застройщика:**

С 09-00 до 18-00, обед с 13-00 до 14-00, ежедневно, кроме выходных: субботы, воскресенья и праздничных дней, установленных в соответствии с законодательством РФ.

**2. Данные о государственной регистрации застройщика.**

**Данные о государственной регистрации:**

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 39 №000633336, выданное 31.12.2002 года Инспекцией МНС России по Октябрьскому району города Калининграда. ОГРН 1023900783796.

**Данные о постановке на учет в налоговом органе:**

Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серии 39 №001788054, ИНН/КПП 3905048484/390601001. Поставлено на учет 01 ноября 2010 года в МИ ФНС №9 по городу Калининграду.

**3. Данные об учредителях застройщика с указанием процента голосов, которым владеет учредитель в органе управления:**

Гражданка РФ Новосельская Наталья Евгеньевна, которой принадлежит 100% долей уставного капитала Общества.

**4. Информация о проектах строительства объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию данной проектной декларации:**

Жилой дом №8 по ул. Чувашской в Ленинградском районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию - 27 сентября 2006 г.

Жилой дом №28-А по ул. Пионерской в Ленинградском районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию - 18 декабря 2006 г.

Жилой дом №78-б по ул. Дзержинского в Московском районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию - 29 июня 2007 г.

Жилой дом №96 по ул. Дзержинского в Московском районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию - 30 ноября 2007 г.

Жилой дом № 107 по проспекту Мира в Октябрьском районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию - 30 июня 2008 г.

Жилой дом №13 по ул. Чувашской в Ленинградском районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию - 30 сентября 2008 года.

Жилой дом №96 А по ул. Дзержинского в Московском районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию - 26 декабря 2008 года.

Жилой дом № 1 по ул. Брусничной в Октябрьском районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 30 июня 2009 года.

Жилой дом № 3 по ул. Малоярославской в Ленинградском районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 30 сентября 2009 года.

Жилой дом № 2 по ул. Галактической в Центральном районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 30 декабря 2009 года.

Мансардный этаж жилого дома № 6-8 по ул. Бассейной в Центральном районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 30 декабря 2009 года.

Жилой дом № 2 по ул. Галактическая в Центральном районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 30 декабря 2009 года.

Жилой дом № 3 по ул. Брусничная в Центральном районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 31 мая 2010 года.

Жилой дом № 3 «А» по ул. Брусничная в Центральном районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 30 июня 2010 года.

Жилой дом № 12 по ул. Галактическая в Центральном районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 30 июля 2009 года.

Жилой дом № 14 по ул. Галактическая в Центральном районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 31 августа 2010 года.

Жилой дом № 16 по ул. Галактическая в Центральном районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 31 мая 2011 года.

Жилой дом № 122, корпус 2 по ул. Гайдара в Ленинградском районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 08 декабря 2011 года.

Жилой дом № 133 по ул. Аксакова в Ленинградском районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 29 июня 2012 года.

Жилой дом № 122, корпус 1 по ул. Гайдара в Ленинградском районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 30 ноября 2012 года.

Жилой дом № 137 по ул. Аксакова в Ленинградском районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 28 мая 2014 года.

Жилой дом № 131 А по ул. Аксакова в Ленинградском районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 30 мая 2014 года.

Жилой дом № 135 по ул. Аксакова в Ленинградском районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 03 апреля 2014 года.

Жилой дом № 10 А по ул. В.Денисова в Ленинградском районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 10 сентября 2014 года.

Жилой дом № 12 А по ул. В.Денисова в Ленинградском районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 18 сентября 2014 года.

Жилой дом № 72 Г по ул. Дзержинского в г. Калининграде. Ввод в эксплуатацию – 24 октября 2014 года.

Жилой дом № 3 А по ул. Флотская в Ленинградском районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 10 декабря 2014 года.

Жилой дом № 4 по ул. Флотская в Ленинградском районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 12 февраля 2015 года.

#### **5. Вид лицензируемой деятельности:**

Застройщик не осуществляет лицензируемых видов деятельности.

**6. Финансовый результат (прибыль)** на 31.12.2014 года 18 038 тыс. руб., **размер кредиторской задолженности** на 31.12.2014 года – 2 342 641 тыс. руб., **размер дебиторской задолженности** на 31.12.2014 года – 710 939 тыс. руб.

## **II. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА.**

### **1. Цель проекта:**

Строительство многоквартирного жилого дома № 24 (по ГП) со встроенными административно-торговыми помещениями и пристроенной автостоянкой по ул. Аксакова - дор. Окружная в Ленинградском районе г. Калининграда.

### **Этапы и срок реализации строительства:**

Начало строительства – декабрь 2014 года, срок окончания строительства - январь 2017 года.

### **Заключение экспертизы:**

Положительное заключение негосударственной экспертизы №4-1-1-0104-14 от 17 ноября 2014 года. Выдано ООО «Негосударственная экспертиза», Свидетельство № РОСС RU.0001.610018 от 13.12.2012 года (адрес: г. Калининград, ул. А. Невского, 1Б, тел. (4012)-532-888).

### **2. Разрешение на строительство:**

№RU39315000-298/2014 от 02 декабря 2014 года. Срок действия до 31 января 2017 года.

### **3. Права застройщика на земельный участок:**

Земельный участок площадью 13544 кв.м. с кадастровым номером 39:15:13 30 08:25, расположенный по адресу: город Калининград, Ленинградский район, ул. Аксакова – дор. Окружная, предоставленный в аренду на основании Договора №009438 на передачу в аренду городских земель от 19.05.2008 года, зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы по Калининградской области 25.08.2008 года; Соглашения № 009438-1 от 05.08.2013 года об изменении и дополнении Договора №009438 на передачу в аренду городских земель от 19.05.2008 года, зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Калининградской области 04.10.2013 года.

Собственник участка: Администрация городского округа «Город Калининград».

Расположение участка по отношению к окружающей территории и прилегающим строениям:

- с севера – строящийся жилой дом № 15 (по ГП) со встроенно-пристроенной автостоянкой;
- с запада – проектируемые многоквартирные дома № 30 и № 20 (по ГП);
- с востока – свободные от застройки территории и новое русло ручья Восточный;
- с юга – проектируемый жилой дом № 21 (по ГП).

#### **Благоустройство территории:**

На участке запроектирован многоквартирный жилой дом № 24 (по ГП) со встроенными административно-торговыми помещениями и пристроенной автостоянкой с инженерными сетями и благоустройством прилегающей к ним территории.

Схемой планировочной организации земельного участка предусматривается: оборудование детских и спортивных площадок необходимым инвентарем; посадка декоративных групп деревьев, кустарника, а также устройство газонов; устройство дорожек на территории застройки из плиточного покрытия; оформление краев проездов бетонным бортовым камнем, тротуаров – поребриком; оборудование площадок для мусоросборников.

Основное движение транспорта осуществляется по проектируемой улице вдоль западной границы участка. Проектом предусмотрены два въезда на территорию участка, которые обеспечивают подъезд к административным помещениям жилого дома, заезд на внутридомовую территорию, а также в пристроенную автостоянку. Заезд на внутридомовую территорию осуществляется по пандусам. Ширина дорожного полотна проектируемых проездов составляет 5,5 – 6,0 м.

Проектом предусмотрен ряд мероприятий по созданию условий доступности объектов для маломобильных групп населения.

### **4. Описание строящегося объекта.**

#### **Местоположение строящегося объекта:**

Калининградская область, город Калининград, Ленинградский район, ул. Аксакова - дор. Окружная.

#### **Описание строящихся многоквартирных жилых домов, технические характеристики:**

Проектом предусматривается строительство:

- 286-квартирного 10-этажного 8-секционного жилого дома № 24 (по ГП) со встроенными административно-торговыми помещениями;
- пристроенная автостоянка на 99 машино-мест.

#### **МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ № 24:**

Количество надземных этажей – 10, в том числе жилых - 9;

Количество секций – 8;

Строительный объем: 103 204,3 м<sup>3</sup>;

Общая площадь здания – 24 972,6 м<sup>2</sup>;

Общая площадь квартир (без учета балконов и лоджий) – 17 007,9 м<sup>2</sup>;

Общая площадь квартир (с учетом балконов и лоджий) – 17 620,4 м<sup>2</sup>.

Общая площадь встроенных помещений – 1 891,7 м<sup>2</sup>.

Проектируемое здание жилого дома имеет сложную С-образную форму в плане и скомпоновано из 8-ми секций (5-ти рядовых и 3-х угловых).

Высота административных помещений – 3,00 м; высота помещений автостоянки – 2,70 м; высота помещений второго-десятого этажей – 2,70 м.

*Конструктивная схема здания* – рамно-связевый каркас с безригельными перекрытиями. Пространственная неизменяемость здания под воздействием вертикальных и горизонтальных нагрузок обеспечивается совместной работой элементов железобетонного каркаса и диафрагм жесткости.

*Фундаменты* – свайные с монолитным железобетонным ростверком.

*Наружные стены первого этажа* – со стороны пристроенной автостоянки монолитные железобетонные толщиной 300 мм из бетона класса В15, с других сторон из газобетонных блоков толщиной 300 мм.

*Перекрытия* – монолитные железобетонные плиты толщиной 200 мм из бетона класса В25, арматура класса А400С ГОСТ5781-82\*.

*Стены второго-десятого этажей (заполнение каркаса)* – из газобетонных блоков SOLBET толщиной 300 мм с последующим утеплением плитами из пенополистирола ПСБ-С 25.

*Стены внутренние* – из газобетонных блоков SOLBET толщиной 200 и 300 мм.

*Лестницы* – монолитные железобетонные марши и площадки.

*Кровля* – рулонная. Водосток – внутренний, организованный.

*Окна* – стеклопакеты энергосберегающие в металлопластиковых переплетах.

*Двери:* входные в здание – металлопластиковые, входные в квартиры – металлические с утеплением.

**Пристроенная автостоянка:**

Общая площадь – 3682,33 м<sup>2</sup>. Строительный объем автостоянки – 11023,15 м<sup>3</sup>. Количество машиномест - 99.

Запроектированная надземная пристроенная автостоянка манежного типа с открытыми местами для хранения автомобилей, представляет собой одно общее помещение вместимостью 99 м/мест. В здании автостоянки размещаются: помещение охраны, электрощитовая, венткамеры, санузел, помещение уборочной техники, приточные венткамеры ПДЗ. Автостоянка одноэтажная, с эксплуатируемой кровлей с защитным слоем из тротуарной плитки с почвенным слоем. Водоотведение организованное.

Шаг колонн: в местах хранения автомобилей – 5,4 м x 6,0 м, в местах проездов – 6,6 м.

**5. Информация о количестве в составе многоквартирных домов самостоятельных частей, их технические характеристики:**

**В жилом доме № 24:**

**- 286 жилых квартир, из них:**

<i>Кол-во комнат</i>	<i>Кол-во квартир</i>
1- комнатных	117
2-комнатных	118
3-комнатных	51

**- встроенно-пристроенные помещения – общей площадью 1891,7 м<sup>2</sup>**

Все квартиры в многоквартирном жилом доме одноуровневые. Планировка квартир выбрана с учетом климатических, бытовых и демографических условий. Все комнаты отдельные.

**Внутренняя отделка и технические характеристики:**

Отделка квартир и административно-торговых помещений выполняется индивидуально владельцами.

Квартиры и нежилые помещения сдаются подготовленными под отделку со следующими техническими характеристиками:

**Квартиры:** стены и перегородки – обычная штукатурка за исключением стен санузлов, ванных комнат, кухни, коридоров; потолок – расшивка швов; пол – цементная стяжка по слою звукоизоляции. Внутренние межкомнатные двери проектом не предусмотрены, входная дверь – металлическая утепленная. Внутренние разводки инженерных сетей: электричество – скрытая электропроводка, устанавливается счетчик, без установки розеток и выключателей; водопровод – трубы полипропиленовые с установкой счетчика учета холодной воды, без сантехнического оборудования и подводки к нему; канализация – стояк, без разводки до мест установки сантехнического оборудования; телефонизация, сеть телевидения, Интернет – проводится до распределительных коробок на лестничной площадке по технологии пассивных оптических сетей GPON; абонирование номера по дополнительным договорам с телефонной и кабельными компаниями; пожарная сигнализация – жилые помещения квартир (кроме санузлов и ванных комнат) оборудуются автономными оптико-электронными дымовыми пожарными извещателями. Теплоснабжение и горячее водоснабжение от автоматизированных настенных газовых двухконтурных котлов с закрытой камерой сгорания, устанавливаемых на кухнях квартир с установкой газового счетчика для учета расхода газа; система отопления – двухтрубная, горизонтальная, с разводкой трубопроводов к приборам в конструкции пола; нагревательные приборы – алюминиевые секционные радиаторы.

**Встроенные административные (нежилые) помещения:** Внутренняя отделка: интерьеры административных помещений выполняются по дополнительным дизайн-проектам. Горячее водоснабжение обеспечивается автономными источниками – электробойлерами, установленными в помещении санузлов. В качестве источника теплоснабжения встроенных административных помещений приняты напольные газовые одноконтурные котлы закрытой камерой сгорания. Котлы устанавливаются в теплогенераторных на I этаже секций №№ 2,4,5,7.

**Пристроенная автостоянка:** Внутренняя отделка стен и колонн – сохраняется эстетика бетонных стен; стены поста охраны, венткамер – обычная штукатурка; пол автостоянки – шлифованный бетон с маслостойким покрытием, в остальных помещениях – цементно-песчаный раствор с гидрофобными добавками. Горячее водоснабжение обеспечено от бойлера, установленного в помещении санузла. Помещение подземной автостоянки неотапливаемое, закрытого типа; отопление помещения поста охраны предусмотрено от электрорадиаторов.

#### **6. Информация о составе имущества в многоквартирном доме:**

В соответствии со ст. 36 ЖК РФ от 24 декабря 2004 года № 188-ФЗ, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат, на праве общей долевой собственности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические коридоры, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположены данные дома, с элементами озеленения и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

#### **7. Предлагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:**

*Январь 2017 года.* Комитет архитектуры и строительства администрации городского округа «город Калининград» - является органом, уполномоченным в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

**8. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков:** По мнению застройщика, подобные риски отсутствуют. Добровольное страхование на момент публикации проектной декларации не осуществлялось.

#### **9. Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирных домов и подземной автостоянки:**

**Жилой дом № 24:** 735 164 тыс. руб.

**Пристроенная автостоянка:** 68 826 тыс. руб.

#### **Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке многоквартирного дома:**

ОАО "Калининградгазификация", "Энергосбыт" (филиал ОАО "Янтарьэнерго"), ТСО «Мегаполис», МУП КХ "Водоканал", ОАО "Ростелеком", МУП "Гидротехник", ФС «Ростехнадзор» по Калининградской области, ГАСН по Калининградской области, Комитет архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград».

#### **10. Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков):**

ООО "Мегаполис-Жилстрой" – заказчик; ООО «Мегаполис» - генподрядчик: общестроительные, сантехнические и отделочные работы; ООО «СанТехГазМонтаж» - внешний и внутренний газопровод. ООО "Электромонтаж-М" – электромонтажные работы. ООО "Мегаполис-Импульс" – управление систем безопасности и связи, телевидение, обследование дымовых и вентиляционных каналов, огнезащита деревянных конструкций.

#### **11. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:**

- Залог права аренды земельного участка и строящегося на этом земельном участке многоквартирного дома в порядке, предусмотренном статьей 13 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- Исполнение обязательств Застройщика по передаче объекта недвижимости участнику долевого строительства по договорам долевого участия обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта недвижимости участнику долевого строительства по договору долевого участия в порядке, установленном **статьей 15.2 Федерального закона РФ от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».**

**12. Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров: Нет.**