

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«СТРОЙЦЕНТР»

236029, г. Калининград, ул. Зеленая, 89, тел. 32-19-50, факс 32-20-53;

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**

о строительстве 28-квартирного жилого дома (№4 по ГП)

по адресу: г. Калининград, Центральный район,

пер. Воздушный, дом 2, I этап строительства

(в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.)

**1.3 А СТ РО Й Щ И К**

**1.1. Общая информация о застройщике.**

Общество с ограниченной ответственностью «Стройцентр».

Юридический адрес: 236029, г. Калининград, ул. Зеленая, 89.

Фактический адрес: 236029, г. Калининград, ул. Зеленая, 89.

Режим работы: с 8<sup>30</sup> – до 17<sup>30</sup>, обед с 12<sup>30</sup> до 13<sup>30</sup>, выходные дни - суббота, воскресенье.

Телефоны: 32-01-22; 32-11-24

**1.2. Сведения о государственной регистрации.**

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 39 № 001385054, выданное МРИ ФНС по крупнейшим налогоплательщикам по Калининградской области. Запись о создании за основным государственным регистрационным номером 1103925017184 от 08.06.2010 года.

Сведения о постановке на учет в налоговом органе: ИНН 3907210277; КПП 390701001.

**1.3. Учредители застройщика:**

- Плотников Александр Юрьевич; доля в уставном капитале – 10 %,
  - Капиев Арсен Рубенович; доля в уставном капитале – 61 %
  - Шопин Константин Александрович, доля в уставном капитале – 29 %
- Размер уставного капитала – 10 тысяч рублей.

1.4. Объекты, в строительстве которых принимал участие Застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:

– **70-квартирный 2-секционный дом по адресу: г. Калининград, улица Орудийная, 20 «Б».** Нормативный срок строительства – 18 месяцев. Срок сдачи в эксплуатацию – 30 ноября 2013 г. Введен в эксплуатацию 06 декабря 2013 г.

– **136-квартирный 4-секционный дом по адресу: г. Калининград, улица Орудийная, 20 «В».** Нормативный срок строительства – 24 месяца. Срок сдачи в эксплуатацию – 31 декабря 2013 г. Введен в эксплуатацию 06 декабря 2013 г.

- **84-квартирный дом по адресу: г.Калининград, улица Орудийная, 30 «А».** Нормативный срок строительства – 16 месяцев. Срок сдачи в эксплуатацию – 01 марта 2015 г. Введен в эксплуатацию 27 февраля 2015 г.

- 78-квартирный дом по адресу: г.Калининград, улица Орудийная, 30 «В». Нормативный срок строительства – 16 месяцев. Срок сдачи в эксплуатацию – 01 марта 2015 г. Введен в эксплуатацию 27 февраля 2015 г.

- 179-квартирный 4-секционный дом по адресу: г.Калининград, улица Орудийная, 30 «Б». Нормативный срок строительства – 16 месяцев. Срок сдачи в эксплуатацию – 01 августа 2015 г. Введен в эксплуатацию 30 июня 2015 г.

- 54-квартирный жилой дом со встроено-пристроенными магазинами и административными помещениями по адресу: г.Калининград, улица Автомобильная, 17. Нормативный срок строительства – 16 месяцев. Срок сдачи в эксплуатацию – III квартал 2015 г. Введен в эксплуатацию 30 октября 2015 г.

- 210-квартирный жилой дом со встроено-пристроенными магазинами и административными помещениями по адресу: г.Калининград, ул.Автомобильная, 19. Нормативный срок строительства – 24 месяца. Срок сдачи в эксплуатацию – октябрь 2015 г. Введена в эксплуатацию 08 октября 2015 г.

- 84-квартирный жилой дом по адресу: г.Калининград, улица Орудийная, 32 «А». Нормативный срок строительства – 16 месяцев. Срок сдачи в эксплуатацию – 01 августа 2016 года. Введен в эксплуатацию 08 августа 2016 г

1.5. Членство в саморегулируемой организации - нет. Лицензируемыми видами деятельности Застройщик не занимается.

1.6. Кредиторская задолженность на последнюю отчетную дату (27.10.2016 года) составила 864 617,00 тыс. рублей, дебиторская задолженность 214 531,00 тыс. руб., финансовый результат (прибыль) – 36 113,00 тыс. рублей.

## **2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ**

**2.1. Цель проекта – строительство 9-ти этажного 28-квартирного жилого дома со встроено-пристроенными помещениями (офисами) по пер. Воздушный, дом 2 в г. Калининграде.**

Начало строительства – 3 квартал 2016 г., окончание – III квартал 2018 года

**2.2. Экспертиза проектной документации проводилась ООО «Экспертиза». Экспертное заключение № 77-2-1-3-0134-16 от 18.08.2016 г. положительное. Экспертное заключение № 77-2-1-2-0167-16 от 19.09.2016 г. (корректировка) положительное.**

**2.3. Разрешение на строительство Объекта № RU39301000-206-2016, выданное «27» сентября 2016 года Комитетом архитектуры и строительства Администрации городского округа «Город Калининград».**

Распоряжение Комитета архитектуры и строительства Администрации городского округа «Город Калининград» № 50-547-р от 27.09.2016 г. «О присвоении адресов объектам адресации».

**2.4. Собственником земельного участка с кадастровым номером № 39:15:110848:155, площадью 10 463,00 кв.м, расположенного по Калининградская обл., г. Калининград, ул. Красносельская - ул. Белинского - ул. Воздушная - пер. Воздушный, является ООО «Стройцентр».**

Земельный участок принадлежит ООО «Стройцентр» на основании Постановления администрации городского округа "Город Калининград" №1051 от

07.2016 г.; Постановления администрации городского округа "Город Калининград" № 1207 от 17.08.2016 г.

Земельный участок расположен по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Красносельская - ул. Белинского - ул. Воздушная - пер. Воздушный

Участок проектирования ограничен: с севера - 5-ти этажный жилой дом, далее ул. Белинского; с востока - ул. Красносельская, далее жилая застройка; с юга - ул. Воздушная, далее жилая застройка; с запада - 4-х этажный жилой дом и Воздушный переулок, далее жилая застройка.

Существующие зеленые насаждения в количестве 15 шт., попадающие под застройку, подлежат вырубке. По территории участка проходят инженерные коммуникации. На участке 1 этапа строительства сети водопровода и низковольтного кабеля подлежат демонтажу, сеть теплопровода подлежит перекладке.

На участке 2 этапа строительства сети бытовой канализации и водопровода подлежат демонтажу.

Рельеф участка имеет незначительный уклон в юго-восточном направлении.

Схема планировочной организации земельного участка выполнена на основании градостроительного плана земельного участка № RU39301000-6580, утвержденного заместителем главы администрации, председателем Комитета архитектуры и строительства от 06.04.2016 г.

Строительство на участке проектирования предусмотрено в 2 этапа:

1 этап строительства - многоквартирные жилые дома с офисами № 3 и 4;

2 этап - многоквартирные жилые дома №1 и №2, подземная автостоянка на 45 машиномест.

Транспортное обслуживание проектируемых жилых домов предусмотрено с ул. Красносельская, въезд в подземную автостоянку запроектирован с Воздушного переулка.

На участке предусмотрены проезды шириной от 3,5 м до 6,0 м. автомобильные подъездные пути обеспечивают подъезд к жилым домам и возможность их противопожарного обслуживания.

Для обеспечения пешеходной связи между подъездами жилого дома, автостоянками и хозяйственной площадкой запроектированы тротуары шириной не менее 1,5 м.

Для отделения тротуара от проезжей части и газонов предусмотрена установка бетонных бортовых камней.

Для постоянного хранения автомобилей жителей запроектирована подземная автостоянка на 45 машиномест. Для временного хранения автомобилей жителей и сотрудников офисов предусмотрены открытые парковки общей вместимостью 36 машиномест, в т.ч. 11 мест для автомобилей МГН.

В пределах границ отведенного земельного участка предусмотрено размещение площадок для игр детей и для отдыха взрослого населения, для занятий спортом и хозяйственных целей.

Размещаемые на участке площадки благоустройства оборудуются необходимым набором малых архитектурных форм по типу «КСИЛ», имеющих сертификаты соответствия требованиям нормативных документов ГОСТ.

В центральной части отведенного земельного участка предусмотрено размещение площадки для установки мусорных контейнеров. К площадке обеспечен беспрепятственный доступ мусороуборочной техники.

Конструкция дорожной одежды проездов и стоянок принята дорожными бетонными плитками по ГОСТ 17608-9 на бетонном основании и подстилающего слоя из песка. Покрытие тротуаров и площадок предусмотрено тротуарной бетонной плиткой по ГОСТ 17608-91 на песчаном основании. Покрытие детских и спортивных площадок запроектировано из спецсмесей и синтетического покрытия.

Вертикальная планировка участка выполнена в проектных горизонталях сечением 0,1 м в соответствии с отметками сложившегося рельефа, высотного положения проектируемых зданий, улиц и проездов.

Отвод поверхностных стоков предусмотрен открытым способом по лоткам проектируемых проездов в дождеприемные колодцы проектируемой ливневой канализации, с дальнейшим отводом на очистные сооружения и последующим выпуском в городскую сеть.

На свободной от строений и покрытий территории предусмотрено устройство газона из многолетних трав, посадка деревьев и кустарников.

## **2.5. Описание проекта.**

9 этажный (с цокольным этажом), 28-квартирный жилой дом № 4 по ГП расположен в квартале жилых домов первой очереди строительства по ул. Красносельская - ул. Белинского - ул. Воздушная - пер. Воздушный в г. Калининграде.

Проектируемый односекционный жилой дом представляет собой девятиэтажный прямоугольный объем с габаритными размерами в осях «1-13»/ «А-К» - 19,94x15,58 м.

Максимальная высотная отметка здания по коньку - 28,15 м.

Высота подвального и первого этажа (от пола до потолка) - 3,0 м, жилого этажа (от пола до потолка) - 2,7 м.

За относительную отм. 0.000 принят уровень чистого пола первого этажа проектируемого жилого дома, что соответствует абсолютной отметке 16.10.

На отм. минус 3.300 запроектированы офисные помещения с вспомогательными и бытовыми помещениями, электрощитовая, водомерный узел/насосная.

На первом этаже (отм. 0.000) запроектированы офисные помещения с вспомогательными и бытовыми помещениями, теплогенераторная и КУИ для жилого дома.

Со второго по восьмой этажи (отм. +3.300, отм. +6.300, отм. +9.300, отм. +12.300, отм. +15.300, отм. +18.300, отм. +21.300) запроектировано по 4 квартиры: 2 однокомнатных и 2 двухкомнатных.

На отм. +24.270 запроектировано машинное отделение лифта, на отм. +24.400 - чердачное помещение.

Для вертикальной коммуникации между этажами здания предусмотрены лестничная клетка и грузопассажирский лифт. Во всех квартирах запроектированы лоджии.

Фасады здания выполнены в простой и лаконичной форме. Архитектура здания решена в современном стиле с элементами классики. В качестве отделки наружных стен запроектирована фасадная теплоизоляционная композиционная система с наружными штукатурными слоями «Тепло-Авангард». Цветовое решение предполагает использование трех контрастных цветов с целью подчеркнуть элементы фасада.

Окна - ПВХ, индивидуального изготовления.

Двери входные - металлические.

Внутренняя отделка помещений соответствует их функциональному назначению.

Квартиры выполнены с частичной внутренней отделкой («серый ключ»):

- полы - стяжка из цементно-песчаного раствора;
- потолки – заделка швов перекрытий;
- стены - штукатурка.

Офисные помещения:

- полы - стяжка из цементно-песчаного раствора;
- потолки - заделка швов перекрытий;
- стены - штукатурка.

Лестничная клетка:

- полы - противоскользящая керамическая плитка на клеевом растворе;
- потолки – шпатлевка с покраской;
- стены - штукатурка с покраской.

Источником теплоснабжения квартир и офисов жилого дома являются настенные автоматизированные газовые котлы с закрытой камерой сгорания. Установка газовых котлов осуществляется в помещении кухонь.

Подключение систем отопления и теплоснабжения в офисах предусматривается в теплогенераторных, расположенных в отдельных помещениях на отметке 0.000.

В квартирах жилого дома предусмотрены двухтрубные, горизонтальные системы отопления с нижней разводкой. Для офисных помещений - двухтрубные, горизонтальные, поэтажные системы отопления с нижней разводкой. Прокладка трубопроводов отопления осуществляется скрыто в конструкции пола.

В качестве отопительных приборов предусмотрены стальные панельные радиаторы, оборудованные регуляторами температуры и клапанами для удаления воздуха. Для отопления ванных комнат – полотенцесушители. Установка отопительных приборов – под оконными проемами вдоль стен и в наиболее холодных местах.

## **2.6. Объемно-планировочные показатели:**

- площадь земельного участка (в границах землеотвода) – 10 463,0 кв.м.
- площадь участка 1-ого этапа строительства – 5796,0 м<sup>2</sup>
- площадь застройки – 1645,82 кв. м
- площадь твердых покрытий – 3454,63 кв.м
- площадь озеленения – 695,55 кв.м

### **Количество квартир – 28:**

- однокомнатных - 14
- двухкомнатных – 14;

**Итого:** общая площадь квартир, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас – 1182,51 кв. м. Общая площадь квартир, с учетом балконов, лоджий, веранд и террас – 1221,01 кв. м.

Количество встроено-пристроенных помещений (офисов) – 4

**На отметке 0**

Офис 1 -87,82 кв.м.  
Офис 2 – 81,05 кв.м.  
1 этаж  
Офис 1 – 81,6 кв.м;  
Офис 2 – 83,68 кв.м.

**Итого:** общая площадь встроено-пристроенных помещений (офисов) – 334,15 кв.

м.

### **3. ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ**

**3.1.** 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, технический чердак, тех. подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технический этаж), а также крыши, ограждающие, несущие и не несущие 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 расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства данного дома, объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**3.2. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору – залог в порядке, предусмотренном ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. следующих объектов:**

**3.2.1.** Право собственности на земельный участок с кадастровым номером № 39:15:110848:155, площадью 10 464,00 кв.м, расположенного по Калининградская обл., г. Калининград, ул. Красносельская - ул. Белинского - ул. Воздушная - пер. Воздушный.

**3.2.2.** Страхование ответственности Застройщика, путем заключения между Застройщиком и страховой компанией ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (Генеральный договор № ГОЗ -110-2433/16 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 21.11.2016 г., юридический адрес: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 29, фактический адрес: 390023, Рязанская область г. Рязань, ул. Есенина, д. 29, ИНН 7743014574, ОГРН 1027739329188), договоров страхования в отношении каждого объекта недвижимости.

**3.3.** Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров – нет.

#### 4. ОРГАНИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома – III квартал 2018 г.

Срок передачи объекта участникам долевого строительства – I квартал 2019 года.

4.2. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении строительства – нет.

4.3. Орган, отвечающий за выдачу разрешения на ввод дома в эксплуатацию: администрация городского округа «Город Калининград» (Комитет архитектуры и строительства).

4.4. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке многоквартирного жилого дома

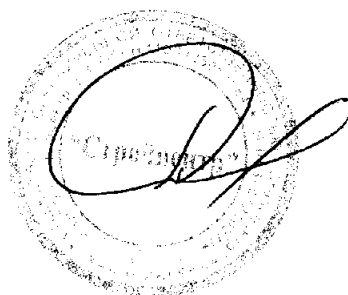
- Служба ГАСН Калининградской области;
- Комитет Архитектуры и строительства города Калининграда;
- Коммунальные службы г. Калининграда;
- Управление по технологическому и экологическому надзору Ростехнадзора по Калининградской области.

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

- ООО «ЗемДосСтрой»;
- ООО «Менаком плюс»;
- ООО «БИК»
- ООО «Азимут партнер плюс».

4.6. Планируемая стоимость строительства многоквартирного дома – 46 000 000 рублей.

Генеральный директор  
ООО «Стройцентр»



А.Ю. Плотников

08.11.2016 года

*На момент составления настоящего документа, привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется без производства, размещения и распространения рекламы, связанной с таким привлечением денежных средств.*