

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«СТРОЙЦЕНТР»

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

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

о строительстве 84-квартирного жилого дома (№3 по ГП)

по адресу: г. Калининград, Центральный район,

ул. Красносельская, дом 55, I этап строительства

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

1. ЗАСТРОЙЩИК

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 8³⁰ – до 17³⁰, обед с 12³⁰ до 13³⁰, 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

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

1.7. 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 3-х секционного 8-ми этажного 84-квартирного жилого дома со встроено-пристроенными помещениями (офисами) по ул. Красносельская, дом 55 в г. Калининграде.

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

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.

В настоящий момент на участке расположены строения и сооружения, подлежащие сносу. 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.

8-этажный 84-квартирный жилой дом № 3 по ГП расположен в квартале жилых домов первой очереди строительства по ул. Красносельская - ул. Белинского - ул. Воздушная - пер. Воздушный в г. Калининграде.

Проектируемый трехсекционный жилой дом представляет собой восьмиэтажный прямоугольный объем с габаритными размерами в осях «1-28»/«А*-И» - 70,15x17,76 м, в осях «1-26»/«А-И» - 64,3x14,76 м.

Максимальная высотная отметка здания по коньку - 29,68 м.

Высота тех. подполья (от пола до потолка) - 1,79 м. Высота жилого этажа (от пола до пола) - 2,7 м, первого - 4,2 и 3,5 м.

За относительную отм. 0.000 принят уровень чистого пола первого этажа проектируемого жилого дома, что соответствует абсолютной отметке 14.80. На отм. минус 2.200 каждой секции запроектировано техподполье.

На первом этаже (отм. 0.000) запроектированы офисные помещения с вспомогательными и бытовыми помещениями.

Со второго по восьмой этажи (отм. +4.500, отм. +7.500, отм. +10.500, отм. +13.500, отм. +16.500, отм. +19.500, отм. +22.500) в каждой секции запроектировано по 4 квартиры: 2 однокомнатных и 2 двухкомнатных.

На отм. +25.470 каждой секции запроектированы машинные отделения лифтов, на отм. +25.600 - чердачные помещения.

Для вертикальной коммуникации между этажами здания в каждой секции предусмотрены лестничная клетка и грузопассажирский лифт. Во всех квартирах с третьего этажа запроектированы лоджии, на втором этаже лоджии предусмотрены только в двухкомнатных квартирах.

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 м²
- площадь застройки - 1645,82 кв. м
- площадь твердых покрытий - 3454,63 кв.м
- площадь озеленения - 695,55 кв.м

Количество квартир - 84:

- однокомнатных - 42
- двухкомнатных - 42;

Итого: общая площадь квартир, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас - 4130,07 кв. м.

Количество встроено-пристроенных помещений (офисов) – 3

- Офис I – 263.02 кв.м.;
- Офис II – 265.42 кв.м.;
- Офис III – 367.61 кв.м.

Итого: общая площадь встроено-пристроенных помещений (офисов) – 895,14 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 адресу 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.

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 – 157 000 000,00 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.