

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СТРОЙЦЕНТР»

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

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**

о строительстве 56-квартирного жилого дома (№2 по ГП)  
по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г.о. «Город  
Калининград», г. Калининград,  
ул. Красносельская, дом 57, II 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 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 встроенно-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 встроенно-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 2-х секционного (подъездного) 8-ми этажного 56-квартирного жилого дома по ул. Красносельской, дом 57 в г. Калининграде.

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

2.2. Экспертиза проектной документации проводилась ООО «Экспертиза». Экспертное заключение № 77-2-1-3-0176-16 от 28.09.2016 г. положительное.

2.3. Разрешение на строительство Объекта № RU39301000-283-2016, выданное «22» ноября 2016 года Комитетом архитектуры и строительства Администрации городского округа «Город Калининград».

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 20.07.2016 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 2 этапа строительства сети водопровода и низковольтного кабеля подлежат демонтажу, сеть теплотрассы 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

ткой 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.

Проектируемый жилой дом представляет собой восьмиэтажное двухподъездное здание со встроенными помещениями на 1-ом этаже.

Габаритные размеры здания в осях «1-17/А-И» - 42,58x14,76 м.

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

Высота офисных помещений от уровня пола до низа перекрытия - 4,2 м.

Высота жилых этажей от уровня пола до низа перекрытия - 2,7 м.

За относительную отм. 0.000 принят уровень чистого пола первого этажа проектируемого жилого дома, что соответствует абсолютной отметке 15.10. За основу при проектировании квартир была взята идея создания доступного жилья и обеспечение комфортного проживания граждан. Планировочное решение квартир выполнено с учетом климатических, бытовых и демографических условий и обеспечивает компактность планировки с целью повышения тепловой эффективности здания.

В доме представлены квартиры различной площади. Всего проектом предусмотрено 56 квартиры:

- однокомнатные - 28 шт.;

- двухкомнатные - 28 шт.

Помещения для общего пользования жилой части на 1-ом этаже: тамбур, межквартирный коридор, лестничная клетка.

Квартиры в жилом доме проектируются с остекленными лоджиями.

На первом этаже в здании размещаются помещения общественного назначения - офис и теплогенераторная. В составе офисных помещений предусмотрен санузел, коридор, кабинет руководителя, КУИ, административные помещения, комната отдыха и приема пищи, комната для переговоров.

Техническое подполье служит для прокладки инженерных коммуникаций.

Технические помещения (электрощитовая, водомерный узел, насосная) расположены под лестничными площадками 1-го этажа.

Вертикальное сообщение между жилыми этажами осуществляется по лестничной клетке и лифтом.

Лестничные клетки проектируются неотопливаемыми, с естественным освещением через окна.

В здании предусмотрены лифты с проходным типом кабины (внутренние размеры кабины 1100x2150x2100), грузоподъемностью 630 кг.

Вход в жилую часть дома предусмотрен с дворовой территории. Перед входами в здание запроектированы площадки. Подъем на уровень первого этажа

осуществляется с отметки пола тамбура - плюс 1.020. Входы в общественные помещения, теплогенераторную, КУИ и в тех. подполье расположены, изолировано от жилой части дома. Входы в тех. подполье предусмотрены по заглубленным лестницам.

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.

Цветовое решение предполагает использование трех контрастных цветов с целью подчеркнуть элементы фасада.

Кровля здания двускатная с организованным наружным водостоком. Кровля оборудуется ограждениями высотой 0,6 м. Доступ на кровлю предусмотрен через люки.

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 плит перекрытий;
- стены - штукатурка.

Офисные помещения:

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

Лестничная клетка:

- полы - противоскользящая керамическая плитка на клеевом растворе;
- потолки – шпатлевка с покраской;
- стены – штукатурка, шпатлевка 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 2-ого этапа строительства – 4667,0 м<sup>2</sup>
- площадь застройки – 1306,23 кв. м
- площадь твердых покрытий – 2338,46 кв.м

– площадь озеленения – 1022,31 кв.м

**Количество квартир – 56:**

- однокомнатных - 28
- двухкомнатных – 28;

**Итого:** общая площадь квартир с учетом балконов – 2903,60 кв. м, общая площадь квартир без учета балконов – 2753,28 кв. м.

Количество встроенно-пристроенных помещений (офисов) – 2

- Офис I – 199,89 кв.м.;
- Офис II – 214,41 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 -110-2834/16 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 08.12.2016 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 – 92 915 200,00 рублей.**

Генеральный директор  
ООО «Стройцентр»  
08.12.2016 года



А.Ю. Плотников

*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.*