

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

## «СТРОЙЦЕНТР»

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

### **ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**

о строительстве 178-квартирного жилого дома со встроенно-пристроенными магазинами и административными помещениями №1 (по ГП)

по адресу: г. Калининград, Московский район,

ул. Автомобильная - ул. Л.Иванихиной

(по состоянию на 16.05.2014 г.)

(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 %,
- Алиев Мейте Алагаевич; доля в уставном капитале – 70 %
- ООО «ТСТ», г. Калининград, ул. Зеленая, д. 87-89, ИНН 3906179539, ОГРН 1073906027997, доля в уставном капитале – 20 %

Размер уставного капитала – 10 тысяч рублей.

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

– **144-квартирный дом по адресу: г. Калининград, Летний проезд, 23.** Нормативный срок строительства – 16 месяцев. Срок сдачи в эксплуатацию – 4 квартал 2011 г. Введен в эксплуатацию 30 декабря 2011 г.

– **144-квартирный дом по адресу: г. Калининград, Летний проезд, 27.** Нормативный срок строительства – 16 месяцев. Срок сдачи в эксплуатацию 1 этапа строительства – 3 квартал 2012 г. Введена в эксплуатацию 31 августа 2012 г. Срок сдачи в эксплуатацию 2 этапа строительства – 4 квартал 2012 г. Введена в эксплуатацию 30 ноября 2012 г.

- **70-квартирный дом по адресу: г. Калининград, ул. Орудийная, 20 «Б».** Нормативный срок строительства – 18 месяцев. Срок сдачи в эксплуатацию – 4 квартал 2012 г. Введен в эксплуатацию 06 декабря 2012 г.

- **136-квартирный дом по адресу: г. Калининград, ул. Орудийная, 20 «В».** Нормативный срок строительства – 24 месяца. Срок сдачи в эксплуатацию – 1 квартал 2014 г. Введен в эксплуатацию 06 декабря 2013 г.

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

1.7. Кредиторская задолженность на последнюю отчетную дату составила 1 115 702,0 тыс. рублей, дебиторская задолженность 492 188,00 тыс. руб., финансовый результат (прибыль) 2 022 ,00 тыс. рублей.

## **2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ**

**2.1. Цель проекта – строительство 5-ти секционного 7-8-9-10-этажного 178-квартирного жилого дома со встроенно-пристроенными магазинами и административными помещениями по ул. Автомобильная - ул. Л.Иванихиной в Московском районе г. Калининграда.**

Начало строительства – 2 квартал 2014 г., окончание – 1 июня 2015 г.

**2.2. Проект выполнен на основании:**

Экспертиза проектной документации проводилась ГУ «Центр проектных экспертиз». Экспертное заключение № 39-1-4-0252-08 от 23.06.2008 г. положительное.

**2.3. Разрешение на строительство Объекта № RU39315000-246/2008, выданное «16» сентября 2008 года Комитетом архитектуры и строительства Администрации городского округа «Город Калининград».**

Распоряжение Комитета архитектуры и строительства № 50-81-Р от 30 апреля 2014 года «О внесении изменений в разрешение на строительство от 16.09.2008 № RU39315000-246/2008».

**2.4. Собственником земельного участка с кадастровым номером № 39:15:15 08 45:0095, площадью 1,0241 га, расположенного по ул. Автомобильная -Л.Иванихиной в Московском районе г. Калининграда, является Администрация городского округа «Город Калининград».**

ООО «Стройцентр» участок предоставлен в аренду по договору № 008445 на передачу в аренду городских земель от 28.12.2006 г., соглашению № 008445-5/УА от 18.02.2014 г. об уступке прав и обязанностей по договору № 008445 на передачу в аренду городских земель от 28.12.2006 г.

Границами участка квартала являются:

- с севера - улица Автомобильная;
- с востока - улица Л.Иванихиной, существующий 9 этажный жилой дом;
- с юга - проектная дорога, существующий 10 этажный жилой дом;
- с запада -торговые павильоны по улице ген.Толстикова.

**2.5. Описание проекта - Жилой дом №1.**

Проектируемое здание - жилое, сложной формы в плане, с плоской кровлей (с внутренним водостоком), состоящее из пяти секций: две секции - угловые (десятиэтажная и семиэтажная) размерами в осях 23,89х27,39м; две секции – десятиэтажные размерами в осях 13,03х23,83м и 13,03х21,6м; пятая секция - восьмиэтажная размерами в осях 13,03м X 21,6м. Под всем зданием расположен цокольный этаж, являющийся первым надземным этажом. Над всем зданием предусмотрен технический чердак.

В цокольном этаже расположены помещения общественного назначения и технические; на остальных этажах - одно-, двух- и трехкомнатные одноуровневые квартиры.

Высоты этажей: цокольного - 3,3 м, жилых - 3,0м, технического чердака - 1,8м.

В каждой секции дома расположен лестнично-лифтовой узел с грузопассажирским лифтом грузоподъемностью 1000 кг, глубиной кабины 2100мм.

В каждой секции предусмотрен выход на кровлю из технического чердака через люк размерами 1,0м х 1,0м со стремянкой, расположенный в покрытии.

За относительную отметку 0.000 принят уровень чистого пола первого жилого этажа здания, что соответствует абсолютной отметке 19.00.

На отведенном участке запроектировано строительство 2-х многоквартирных секционных жилых домов со встроенными магазинами и административными помещениями, трансформаторной подстанции модульного типа.

Проектом предусматривается комплексное благоустройство территории застройки - на ней размещаются гостевые стоянки, площадки для отдыха, детские, спортивные и хозяйственные площадки, велосипедная дорожка, площадка для мусорных контейнеров.

Вся проезжая часть имеет твердое покрытие из асфальтобетона. Пешеходные дорожки и площадки покрываются фигурной бетонной плиткой. Подъезды, площадки и тротуары обрамляются бортовым камнем, тротуары — поребриком.

На свободной от твердого покрытия поверхности земли высевается газонная трава, высаживаются деревья и кустарники декоративных пород, разбиваются цветники.

Вертикальная планировка обеспечивает сток поверхностных вод от жилых домов в лотки прилегающих проездов, а по ним в дождевую канализацию. Для очистки ливневых стоков с площадок и проездов от нефтепродуктов и взвешенных веществ, предусмотрены две модульные установки «НЛ-РСС-3» в железобетонных колодцах.

Благоустройство территории запроектировано с учетом доступности зданий маломобильными группами населения:

- уклоны тротуаров не превышают допустимые СНиП 35-01-2001;
- предусмотрено понижение бортового камня от 2,5 см до 3 см в местах пересечения тротуара и проезжей части;
- покрытие тротуаров плиточное, не допускающее скольжения с толщиной швов между ними не более 15 мм.

## **2.6. Конструктивные решения.**

Уровень ответственности здания - П.

Конструктивная схема зданий - монолитный железобетонный каркас. Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечивается совместной работой колонн, жестко соединенных с дисками перекрытий и фундаментами, и диафрагм жесткости.

Фундаменты - из свайных кустов с монолитным железобетонным ростверком.

Стены цокольного этажа - монолитные железобетонные толщиной 300 мм.

Горизонтальная гидроизоляция - 2 слоя гидроизола на битумной мастике.

Вертикальная гидроизоляция - обмазка поверхностей, соприкасающихся с грунтом, горячим битумом в 2 слоя.

Перекрытия и покрытие - монолитные железобетонные плиты толщиной 220 мм из бетона класса В 25, армированные сетками в двух уровнях из арматуры класса АШ с установкой каркасов в местах сопряжений с колоннами.

Наружные стены цокольного этажа - монолитные железобетонные толщиной 300 мм.

Наружные ненесущие стены надземной части - блоки из ячеистого бетона с последующей штукатуркой.

Перегородки - из газосиликатных блоков толщиной 100 мм

Лестницы - сборные железобетонные марши

Ограждение балконов и лестниц - металлическое высотой 1,2 м.

Кровля: плоская - рулонная из 2-х слоев наплавляемого рубероида.

Окна - индивидуальные однокамерные стеклопакеты в ПВХ-переплете.

Остекление лоджий и витражи - одинарное в ПВХ-переплете.

## **2.6. Техничко-экономические показатели:**

Площадь участка в границах отвода - 1,0241 га

Площадь участка в границах благоустройства - 1,57 га.

Площадь застройки - 2 466 кв.м

Площадь проездов, площадок, покрытий - 6 876 кв.м.

Площадь озеленения -- 6 358 кв.м.

## **2.7. Технологические решения.**

Встроенные в многоквартирные жилые дома нежилые помещения включают:

- магазин продовольственных товаров, административные помещения (офисы), салон красоты.

### **2.7.1. Салон красоты:**

Салон красоты включает следующие помещения:

- зал ожидания (площадью 17,9 кв. м);
- парикмахерский зал (площадью 40,1 кв. м) на 4 рабочих места;
- маникюрный зал (площадью 18,4 кв. м) на 3 рабочих места;

- педикюрный кабинет (площадью 16,3 кв. м) на 2 рабочих места;
- косметический кабинет (площадью 26,5 кв. м) на 2 рабочих места;
- вспомогательные помещения: кладовая грязного белья, кладовая белья и косметических средств, две кладовые уборочного инвентаря и моющих средств.

Списочная численность работающих салона красоты 14 человек. Режим работы - односменный. Для работающих салона красоты предусмотрена гардеробная, совмещённая с местом приёма пищи (площадью 29,2 кв.м), санузел. Для посетителей салона красоты предусмотрен отдельный санузел.

Парикмахерский зал, косметический, маникюрный и педикюрный кабинет оборудованы бактерицидными ультрафиолетовыми облучателями закрытого типа. Стирка использованного белья и рабочей одежды будет производиться в городской прачечной по договору.

### **2.7.2. Административные помещения.**

Встроенные в жилой дом административные помещения (офисы), разделены на семь блоков, имеющие отдельные входы. Каждый блок включает кабинеты, комнату приема пищи, гардеробную, санузел, кладовую уборочного инвентаря. Количество рабочих мест в офисах - 53.

Рабочие места административного персонала оборудованы компьютерами с жидкокристаллическими мониторами. Часть рабочих мест изолированы друг от друга перегородками высотой 1,5 м. Площадь на одно рабочее место с компьютером принята не менее 4,5 кв.м.

Списочная численность работающих составит 67 человек (в том числе 14 вспомогательных рабочих). Режим работы встроенных нежилых помещений - односменный.

### **2.7.3. Магазин продовольственных товаров.**

Продовольственный магазин включает: торговый зал, загрузочную, кладовую продуктов, кладовую тары, моечную торгового инвентаря, административно бытовые помещения персонала. Форма организации торговли - традиционная через прилавок.

Торговый зал оборудован холодильными витринами, холодильными шкапами со стеклянными дверями, морозильными ларями, торговыми стеллажами для различных видов товаров, витринами, прилавками, расчетно-кассовыми узлами. Для хранения товаров предусмотрены кладовые продуктов, для хранения тары выделена отдельная кладовая. Предусмотрена моечная торгового инвентаря, кладовая дезинфицирующих средств. Загрузка магазина осуществляется через отдельный вход, предусмотрено загрузочное помещение.

Списочная численность работающих магазина составит 17 человек (в наиболее многочисленную смену - 10 человек). При магазине предусмотрены кабинеты администрации, гардеробные с душевыми, комната приема пищи (площадью 9,32 кв. м), санузел, две кладовые уборочного инвентаря.

**Количество квартир – 178 шт., в т.ч.:**

- однокомнатных – 89
- двухкомнатных – 74;
- трехкомнатных – 15.
- общая площадь квартир (без учета лоджий и балконов) – 9779,14 кв. м.
- общая площадь квартир (с учетом лоджий и балконов) – 10 095,52 кв. м.
- площадь застройки – 1965,96 кв.м,
- общая площадь встроенных помещений – 1 470,96 кв. м, количество административных помещений (офисов) – 7 шт.
- общая площадь технических помещений – 309,29 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 аренды на земельный участок с кадастровым номером № 39:15:15 08 45:95, площадью 1,0241 га, расположенный по ул. Автомобильная - Л. Иванихиной в Московском районе г. Калининграда.

3.2.2. Объект незавершенного строительства общей площадью застройки 1965,9 кв. м, степень готовности – 11 %, кадастровый номер 39:15:150845:2318, адрес: г. Калининград, ул. Автомобильная.

3.2.3. Ответственность Застройщика перед Дольщиком обеспечивается страхованием ответственности Застройщика, путем заключения между Застройщиком и страховой компанией ООО «Страховая компания «ИНТЕРПОЛИСТРАСТ» 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 – 1 июня 2015 г.**

**Срок передачи объекта участникам долевого строительства – не позднее 01 сентября 2015 г.**

**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 № 3 (по ГП) по ул. Орудийной г. Калининграда:**

- Служба ГАСН Калининградской области;
- Отдел строительства мэрии г. Калининграда;
- Коммунальные службы г. Калининграда;

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

- ООО «СМУ-39»;
- ООО «ИнжСпецСтрой»;
- ООО «Балтийское специальное строительное-монтажное управление»;
- ООО «Азимут партнер плюс».

**4.6. Планируемая стоимость строительства многоквартирного дома – 410 000 000 рублей.**

Проектная декларация по данному дому размещена 26.05.2014 г. на сайте [www.ipoteka-kaliningrad.ru](http://www.ipoteka-kaliningrad.ru).

Генеральный директор  
ООО «Стройцентр»



А.Ю. Плотников