

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

## «СТРОЙЦЕНТР»

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

### **ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**

о строительстве 54-квартирного жилого дома со встроено-пристроенными магазинами и административными помещениями №2 (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 односекционного 10-этажного 54-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 № RU39315000-247/2008, выданное «16» сентября 2008 года Комитетом архитектуры и строительства Администрации городского округа «Город Калининград».

Распоряжение Комитета архитектуры и строительства № 50-79-Р от 30 апреля 2014 года «О внесении изменений в разрешение на строительство от 16.09.2008 № RU39315000-247/2008».

**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 №2.**

Проектируемое здание - жилое, сложной формы в плане, с плоской кровлей (с внутренним водостоком), десятиэтажное размерами в осях 15,26х28,7м. Под зданием расположен цокольный этаж, являющийся первым надземным этажом. Над зданием предусмотрен технический чердак.

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

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

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

Выход на кровлю дома предусмотрен 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 несущие 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 жилой дом нежилые помещения включают административные помещения (офисы), разделенные на два блока, имеющие отдельные входы. Каждый блок включает приемно-вестибюльную зону, офисное помещение, комнату приема пищи (площадью 7,64 каждая), санузел, кладовую уборочного инвентаря. Количество рабочих мест в офисах - 21.

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 23 человек (в том числе два уборщика помещений).

Режим работы встроенных нежилых помещений - односменный.

**Количество квартир – 54 шт., в т.ч.:**

- однокомнатных – 18
- двухкомнатных – 36;
- общая площадь квартир (без учета лоджий и балконов) – 3022,56 кв. м.
- общая площадь квартир (с учетом лоджий и балконов) – 3085,56 кв. м.
- площадь застройки – 482,2 кв.м,
- общая площадь встроенных помещений – 300,4 кв. м, количество – 2.
- общая площадь технических помещений – 92,7 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 45:0095, площадью 1,0241 га, расположенный по ул. Автомобильная -Л.Иванихиной в Московском районе г. Калининграда.

**3.2.2.** Объект незавершенного строительства общей площадью застройки 482,2 кв. м, степень готовности – 23 %, кадастровый номер 39:15:150845:148, адрес: г. Калининград, ул. Автомобильная, д. 17.

**3.2.3.** Ответственность Застройщика перед Дольщиком обеспечивается страхованием ответственность 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;
- Управление по технологическому и экологическому надзору Ростехнадзора по Калининградской области.

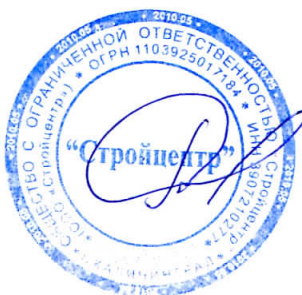
**4.5. Перечень организаций (подрядчиков), осуществляющих основные строительномонтажные и другие работы:**

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

**4.6. Планируемая стоимость строительства многоквартирного дома – 100 000 000 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