



Общество с ограниченной ответственностью

«МакроСтрой»

Телефон/факс **8 (4012) 57-18-16/57-18-16**

ИНН/КПП **3904044800/391001001**

ОГРН **1023900588084**

Юридический адрес: **238590**, Калининградская обл.,
гор. Пионерский, ул. Шаманова, д. 4Б

Фактический адрес: **236023** г. Калининград,
ул. Лейтенанта Яналова, д. 2

e-mail: makrostroy@bk.ru

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

ООО «МакроСтрой» на строительство объекта

«Многоквартирный дом по ул. Дачная - ул. Комсомольская в г. Пионерский
Калининградской обл.»

(проектная декларация размещена на сайте makrostroy39.ru 25.11.2016 года,
доменное имя сайта makrostroy39.ru принадлежит ООО «МакроСтрой»)

Город Калининград

25 ноября 2016 года

1. Информация о застройщике.

1.1. Наименование:

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «МакроСтрой».**

Сокращенное наименование: ООО «МакроСтрой».

Юридический адрес: 238590, Россия, Калининградская область, г. Пионерский,
ул. Шаманова, дом 4«Б».

Фактический адрес: 236023, г. Калининград, ул. Лейтенанта Яналова, дом 2.

ИНН 3904044800/КПП 391001001.

р/с 407 028 107 200 100 00 119 в Отделении № 8626 Сбербанк России г.

Калининград

БИК 042748634, к/с 30101810100000000634.

р/с 40702810355000002071 в АО «Россельхозбанк» Калининградский РФ

к/с 30101810500000000878

БИК 042748878

Генеральный директор – Малышев Алексей Александрович.

Главный бухгалтер – Ведерников Марк Викторович.

Режим работы: понедельник-пятница с 9.00 до 18.00, суббота, воскресенье –
выходные.

Телефоны: 57-18-18, 57-18-17.

Адрес электронной почты: makrostroy@bk.ru

1.2. Государственная регистрация застройщика:

Общество с ограниченной ответственностью «МакроСтрой» (ООО «МакроСтрой») зарегистрировано 15.10.2001 года Администрацией Центрального района города г. Калининграда, регистрационный номер, присвоенный до 01 июля 2002 года, 5795. Свидетельство о государственной регистрации (перерегистрации) предприятия серия ЦНР №5795, выдано Администрацией Центрального района г. Калининграда.

О государственной регистрации Общества с ограниченной ответственностью «МакроСтрой», зарегистрированного до 01 июля 2002 года, Инспекцией МНС России по Центральному району г. Калининграда 24.10.2002 года в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись за основным государственным регистрационным номером 1023900588084, о чем выдано Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года серия 39 №000146572.

ОГРН 1023900588084, ИНН 3904044800, КПП 391001001.

1.3. Учредители застройщика, обладающие пятью и более процентами голосов в органе управления юридического лица:

Малышев Алексей Александрович, 100% голосов.

1.4. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:

- Пятиэтажный 32-х квартирный жилой дом по ул. Пионерская, 15 в г. Пионерский Калининградской области. Общая площадь помещений – 2177,2 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией в III квартале 2011 года. Введен в эксплуатацию 26 декабря 2011 г.

- Пятиэтажный 60-ти квартирный жилой дом по ул. Комсомольская, 66 в г. Пионерский Калининградской области. Общая площадь помещений – 3605,8 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией 31 октября 2012 года. Введен в эксплуатацию 31 октября 2012 года.

- Пятиэтажный 45-ти квартирный жилой дом по ул. Пионерская, 1-А в г. Пионерский Калининградской области (первый этап строительства – секции №№1, 2, 3). Общая площадь помещений – 2647 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией 31 октября 2012 года. Введен в эксплуатацию 15 ноября 2012 года.

- Пятиэтажный 115-ти квартирный жилой дом по ул. Красная, 1-А в г. Пионерский Калининградской области. Общая площадь помещений – 7197,3 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией 01 октября 2014 года. Введен в эксплуатацию досрочно 28 января 2014 года.

- Пятиэтажный 15-ти квартирный жилой дом по ул. Пионерская, 1-А в г. Пионерский Калининградской области (второй этап строительства – секция №4). Общая площадь помещений – 881,4 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией 31 декабря 2014 года. Введен в эксплуатацию 12 января 2015 года.

- Пятиэтажный 103-квартирный жилой дом по ул. Докука в г. Калининграде Калининградской области. Общая площадь помещений – 6647,3 кв.м. Срок ввода в

эксплуатацию в соответствии с проектной документацией 31 января 2015 года. Введен в эксплуатацию 27 февраля 2015 года.

- Пятиэтажный 55-квартирный жилой дом по ул. Докука в г. Калининграде Калининградской области. Общая площадь помещений – 3154,0 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией 31 декабря 2016 года. На момент опубликования настоящей проектной декларации многоквартирный дом в эксплуатацию не введен.

1.5. Финансовый результат текущего года – (10 912) тыс. рублей,

Размер кредиторской задолженности – 23 176 тыс. рублей.

Размер дебиторской задолженности – 31 375 тыс. рублей.

1.6. Застройщик не осуществляет деятельность, подлежащую лицензированию.

2. Информация о проекте строительства.

2.1. Проект строительства объекта «Многоквартирный дом по ул. Дачная - ул. Комсомольская в г. Пионерский Калининградской обл.» (далее – Многоквартирный дом) предусматривает строительство трехсекционного многоквартирного жилого дома с инженерными сетями и благоустройством прилегающей территории, на которой размещаются площадки благоустройства, предусмотренные схемой планировочной организации земельного участка.

Проект строительства многоквартирного дома осуществляется в течение 24 месяцев. Начало строительства многоквартирного дома – январь 2017 года.

2.2. Разрешение на строительство объекта капитального строительства «Многоквартирный дом по ул. Дачная - ул. Комсомольская в г. Пионерский Калининградской обл.», по адресу: 238590, Калининградская область, город Пионерский, ул. Дачная - ул. Комсомольская №RU 39303000-81-2016 от 25 ноября 2016 года (взамен ранее выданного разрешения на строительство №RU 39303000-64-2016 от 01 ноября 2016 года), выдано администрацией Пионерского городского округа. Срок действия разрешения до 25 августа 2017 года. Разрешение на строительство будет продлеваться в соответствии с положениями ст.51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.3. Строительство многоквартирного дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 39:19:010207:296, площадью 2874 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов - для строительства многоквартирного жилого дома, эксплуатации и обслуживания жилого дома, местоположение земельного участка: Калининградская область, город Пионерский, ул. Дачная - Комсомольская (далее также – земельный участок).

Земельный участок с кадастровым номером 39:19:010207:296, площадью 2874 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов - для строительства многоквартирного жилого дома, эксплуатации и обслуживания жилого дома, местоположение земельного участка: Калининградская область, город Пионерский, ул. Дачная - Комсомольская, принадлежит ООО «МакроСтрой» на праве собственности на основании решения собственника всех помещений многоквартирного дома от 03.11.2016г., решения собственника всех помещений многоквартирного дома от 14.10.2016г. и разрешения на ввод в эксплуатацию № RU 39303000-21-2016. О государственной регистрации права собственности на земельный участок в Едином государственном реестре прав на недвижимое

имущество и сделок с ним 23.11.2016г. сделана запись регистрации № 39-39/003-39/001/055/2016-4428/1.

Размещение участка по отношению к окружающей территории и имеющимся строениям:

с севера – граница земельного участка под жилым домом №3 по ул. Дачная, граница земельного участка по КДЦ «Светоч» по ул. Комсомольская, 4;

с востока – улица Комсомольская;

с юга – улица Дачная;

с запада – существующий жилой дом №7 по ул. Дачная.

При разработке генплана предусмотрено рациональное использование территории с организацией и разграничением движения автотранспорта и пешеходов. Система внутренней транспортной коммуникации обеспечивает удобное функционирование здания и специальных служб.

На благоустраиваемой территории запроектированы: проезд, пешеходные дорожки, открытая автостоянка, площадки. На свободной от застройки территории: проездов, пешеходных дорожек, площадок для отдыха, инженерных коммуникаций, высаживаются деревья и кустарники, газон из трав. Для обеспечения требований доступности маломобильных групп населения на генплане указаны места понижения бортового камня. Проектом благоустройства предусмотрена установка оборудования, соответствующего назначению детской и спортивной площадок.

2.3.1. Местоположение строящегося многоквартирного дома: 238590, Калининградская область, город Пионерский, ул. Дачная - Комсомольская.

2.4. Описание строящегося многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией:

Многоквартирный дом имеет следующие технико-экономические показатели:

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Всего
1	Площадь земельного участка	м ²	2874
2	Площадь застройки	м ²	520,4
3	Общая площадь жилого дома	м ²	1500,3
4	В том числе площадь подвала	м ²	360,0
5	Площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий)	м ²	1012,5
6	Площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий)	м ²	1002
7	Количество квартир	шт.	24
	- однокомнатных	шт.	12
	-двухкомнатных	шт.	9
	-трехкомнатных	шт.	3
8	Этажность		3
9	Количество этажей		3
10	Строительный объем	м ³	6459

Проектом предусматривается строительство 24-квартирного дома с размерами в осях 10,14 м x 44,58 м. На каждом этаже запроектированы одно- и двухкомнатные квартиры, лестничная клетка. В техническом подполье запроектированы технические помещения для прокладки коммуникаций, водомерный узел, техническое помещение для слаботочных телекоммуникационных сетей. Высота жилых этажей (от пола до потолка) – 2,7 м.

Для многоквартирного жилого дома принята бескаркасная конструктивная схема, с несущими продольными стенами и жесткими дисками перекрытий, монтируемых из сборных железобетонных плит. Здание представляют собой пространственную каменную коробку, которая воспринимает все действующие на него вертикальные и горизонтальные нагрузки. Пространственная жесткость и устойчивость зданий обеспечивается совместной работой стен и сборных железобетонных плит перекрытия.

Стены подвала - из сборных бетонных блоков.

Наружные стены – из керамического камня крупноформатного рядового с наружной верстой из керамического облицовочного кирпича, утепление стен – внутреннее с воздушной прослойкой.

Внутренние стены - из керамического камня крупноформатного рядового.

Участки стен с вентканалами - из полнотелого керамического кирпича.

Перегородки – из керамического камня крупноформатного рядового.

Кровля – скатная, по деревянной стропильной системе с покрытием из металлочерепицы;

Перекрытия - из сборных железобетонных многопустотных плит;

Балконные плиты - сборные железобетонные.

Перемычки – сборные железобетонные и металлические.

Лестничные марши- сборные железобетонные марши.

Лестничные площадки- сборные железобетонные.

Окна - металлопластиковые стеклопакеты.

Входные двери в квартиры - металлические, утепленные.

Проектной документацией предусмотрено наружное освещение территории жилого дома. Для наружного освещения территории устанавливаются металлические опоры наружного освещения, которые подключаются от ВРУ жилого дома кабелем, прокладываемым в земле. Управление наружным освещением — автоматическое от реле времени.

2.5. Сведения о количестве в составе строящегося (создаваемого) многоквартирного дома самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, иных объектов недвижимости):

2.5.1. Количество квартир – 24 шт., в том числе:

- однокомнатных квартир проектной площадью с холодными помещениями (общей приведенной) 30,0 кв.м. – 6 шт;

- однокомнатных квартир проектной площадью с холодными помещениями (общей приведенной) 32,3 кв.м. – 6 шт;

- двухкомнатных квартир проектной площадью с холодными помещениями (общей приведенной) 48,1 кв.м. – 3 шт;

- двухкомнатных квартир проектной площадью с холодными помещениями (общей приведенной) 50,0 кв.м. – 6 шт;

- трехкомнатных квартир проектной площадью с холодными помещениями (общей приведенной) 65,8 кв.м. – 3 шт;

Общая площадь квартир (с учетом лоджий и балконов) – 1012,5 кв.м.

Общая площадь квартир (без учета лоджий и балконов) – 1002,0 кв.м.

2.5.2. Нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества, отсутствуют.

2.5.3. Описание технических характеристик, указанных в п.2.5.1. проектной декларации самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:

Отопление квартир жилого дома – поквартирное. Системы отопления квартир – радиаторные, двухтрубные, тупиковые с искусственной циркуляцией воды. Трубопроводы систем отопления квартир выполняются из полиэтиленовых труб. Трубопроводы прокладываются в конструкции пола квартир и изолируются. В качестве нагревательных приборов приняты стальные панельные радиаторы, Установка отопительных приборов предусмотрена под оконными проемами. Котлы работают в автоматическом режиме. Температура теплоносителя в системе отопления регулируется вручную. В системах управления работой котлов предусмотрены системы безопасности. Отопление лестничных клеток не предусмотрено.

Источником водоснабжения жилого дома является существующая сеть водопровода $\varnothing 100$ мм, расположенная по ул. Дачная в г. Пионерский, в соответствии с техническими условиями УМП «Водоканал» г. Пионерский.

Проектом предусматриваются следующие системы канализации:

- внутренняя и наружная система для бытовой канализации (К1);
- наружная система для отвода дождевой канализации. (К2);
- внутренняя для отвода конденсата.

Канализование многоквартирного дома выполняется к существующей самотечной канализационной сети Д-630 мм по ул. Комсомольская в соответствии с техническими условиями УМП «Водоканал» г. Пионерский.

Водоотведение дождевых стоков с кровли здания выполнено наружными водостоками в наружные сети дождевой канализации Д-315 мм по ул. Комсомольская в соответствии с техническими условиями МКУ «Заказчик» Пионерского городского округа.

Электроснабжение объекта выполняется в соответствии с договором об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям от 19.07.2016 года №3794/06/16, заключенным между ООО «МакроСтрой» и ОАО «Янтарьэнерго», техническими условиями ОАО «Янтарьэнерго». Источником питания является ТП 085-17. Потребители жилого дома запитываются от ТП 085-17 по кабельной линии через ЩУ-0,4кВ.

Газоснабжение объекта предусматривается от распределительного полиэтиленового подземного газопровода низкого давления, проходящего в границах земельного участка.

Источником теплоснабжения для жилого дома служит поквартирная система отопления. В каждой квартире установлен двухконтурный газовый котел с закрытой камерой сгорания мощностью 24 кВт. В качестве теплоносителя принята горячая вода с параметрами 80-60°C.

Котлы оборудованы горелками на природном газе. В комплекты котлов входят: автоматика безопасности, мембранные расширительные баки,



предохранительные клапаны, клапаны подпитки, насосы. Работа настенных газовых котлов предусматривается в автоматическом режиме, без постоянного присутствия обслуживающего персонала. Температура теплоносителя в системе отопления регулируется вручную на блоке управления котла.

Проектом предусмотрены общедомовые и поквартирные приборы учета.

2.6. Общее имущество в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома:

помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, помещения в техническом подполье, крыша, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции), электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, автостоянки (поверхностные), детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2.7. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома – до 31 декабря 2018 года. Срок передачи объектов участия в долевом строительстве – до 01.04.2019 года. Орган, уполномоченный на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию на момент опубликования проектной декларации – администрация Пионерского городского округа. Застройщик оставляет за собой право выполнить обязательства по вводу многоквартирного дома в эксплуатацию досрочно.

2.8. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства – маловероятны, носят характер, присущий всем видам предпринимательской деятельности.

2.9. Планируемая стоимость строительства многоквартирного дома составляет 22 275 000 (двадцать два миллиона двести семьдесят пять) рублей.

2.10. Исполнение обязательств застройщика по договору обеспечивается в порядке, предусмотренном Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года, следующим образом:

- залогом права аренды земельного участка с кадастровым номером 39:19:010207:296, площадью 2874 кв.м., категория земель: 39:19:010207:296, площадью 2874 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов - для строительства многоквартирного жилого дома, эксплуатации и обслуживания жилого дома, местоположение земельного участка: Калининградская область, город Пионерский, ул. Дачная - Комсомольская;

-страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору.

Сведения о договоре страхования: генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-147650/2016 от 21 ноября 2016 года, заключен между Обществом с ограниченной ответственностью «МакроСтрой» и Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (далее - договор страхования). Объектом страхования по договору страхования являются имущественные интересы Страхователя (Застройщика), связанные с риском наступления его ответственности перед участником долевого строительства (Выгодоприобретателем) в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

В соответствии с условиями договора страхования в отношении каждого участника долевого строительства (выгодоприобретателя), заключившего с застройщиком договор долевого участия в строительстве, предусматривающий передачу жилого помещения, между застройщиком и страховщиком заключается отдельный договор страхования в виде полиса.

Сведения о страховщике: Общество с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (ООО «Региональная страховая компания»), юридический адрес: 127018, г. Москва, ул. Складочная, д.1, строение 15, фактический адрес: 127018, г. Москва, ул. Складочная, д.1, строение 15, ОГРН 1021801434643, ИНН 1832008660, КПП 775001001, Банковские реквизиты: р/с 40701810040130000017 в Российский Национальный Коммерческий Банк (ПАО), к/с 30101810335100000607, БИК 043510607, лицензия СИ № 0072.

Сведения об объекте долевого строительства по договору страхования: по договору страхования осуществляется страхование гражданской ответственности ООО «МакроСтрой» за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения в отношении жилого помещения (жилых помещений) по каждому договору долевого участия на строительство объекта «Многоквартирный дом по ул. Дачная - ул. Комсомольская в г. Пионерский Калининградской обл.», по адресу: 238590, Калининградская область, город Пионерский, ул. Дачная - ул. Комсомольская, заключенному между ООО «МакроСтрой» и участником долевого строительства. Объектом (объектами) страхования является (являются) каждое жилое помещение, в отношении которого застройщик и участник долевого строительства заключили договор долевого участия в строительстве, предусматривающий передачу жилого помещения.

2.11. Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров, отсутствуют.

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

Генеральный подрядчик – Общество с ограниченной ответственностью «МАКРОСТРОЙ».

Субподрядчики:



Общество с ограниченной ответственностью «КД СтройСервис»
(сантехнические работы, строительство сетей инженерного обеспечения);

Общество с ограниченной ответственностью «АН СТРОЙ» (штукатурные
работы);

Общество с ограниченной ответственностью «Петрович» (бетонные работы);
ИП Чириченко А.А. (услуги автотранспорта и строительной техники).

Генеральный директор



А.А. Малышев