



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 (5-я очередь строительства) по ул. Рабочая в г.  
Пионерский»**

**(проектная декларация размещена на сайте makrostroy39.ru 23.11.2016 года,  
доменное имя сайта makrostroy39.ru принадлежит ООО «МакроСтрой»)**

Город Калининград

23 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 «Многokвартирный дом (5-я очередь строительства)» (далее – Многokвартирный дом) предусматривает строительство трехсекционного многokвартирного жилого дома с инженерными сетями и благоустройством прилегающей территории, на которой размещаются площадки благоустройства, предусмотренные схемой планировочной организации земельного участка.

Начало строительства многokвартирного дома – июль 2017 года. Планируемый срок окончания строительства – июнь 2020 года.

**2.2.** Разрешение на строительство объекта капитального строительства «Многokвартирный дом (5-я очередь строительства)», по адресу: Калининградская область, город Пионерский, ул. Рабочая №RU 39303000-79-2016 от 15 ноября 2016 года, выдано администрацией Пионерского городского округа. Срок действия разрешения до 15 января 2019 года. Разрешение на строительство будет продлеваться в соответствии с положениями ст.51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**2.3.** Строительство многokвартирного дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 39:19:000000:356, площадью 6513 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов - под проектирование и строительство многokвартирных жилых домов 3-5 этажей, местоположение земельного участка: Калининградская область, город Пионерский, ул. Рабочая (далее также – земельный участок). Собственником земельного участка является Муниципальное образование «Пионерский городской округ».

Земельный участок с кадастровым номером 39:19:000000:356, площадью 6513 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов - под проектирование и строительство многokвартирных жилых домов 3-5 этажей, по адресу: Калининградская область, город Пионерский, ул. Рабочая, в соответствии договором аренды земельного участка от 18 апреля 2006 года №022/2006, договором уступки прав от 15 августа 2016 года, передан ООО «МакроСтрой» в аренду для размещения многokвартирного дома.

Размещение участка по отношению к окружающей территории и имеющимся строениям:

с севера – ул. Рабочая;

с востока – строящийся многokвартирный дом (1-ая очередь строительства);

с юга – ул. Фестивальная;



с запада –земли населенных пунктов, свободные от застройки.

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. Часть благоустройства многоквартирного дома расположена за границами земельного участка, на землях, предоставленных ООО «МакроСтрой» под проезды, в том числе вдольтрассовые, и подъездные дороги, для размещения которых не требуется разрешения на строительство, элементы благоустройства территории и малые архитектурные формы разрешением на использование земельного участка по ул. Рабочая от 12.10.2016 года №10.

**2.3.1. Местоположение строящегося многоквартирного дома:**  
Калининградская область, город Пионерский, ул. Рабочая.

**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 <sup>2</sup>	6513
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	498,0
3	Общая площадь жилого дома	м <sup>2</sup>	1124,1
4	Площадь техподполья	м <sup>2</sup>	351,5
5	Площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий)	м <sup>2</sup>	989,1
6	Площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий)	м <sup>2</sup>	969,3
7	Количество квартир	шт./м <sup>2</sup>	27/969,3
	- однокомнатных	шт./м <sup>2</sup>	18/545,4
	-двухкомнатных	шт./м <sup>2</sup>	9/423,9
	-трехкомнатных	шт./м <sup>2</sup>	-
8	Этажность		3
9	Количество этажей		3
10	Строительный объем, в т.ч.	м <sup>3</sup>	6127,0
	выше отм. 0.000	м <sup>3</sup>	5066,0



Проектом предусматривается строительство 27-квартирного дома с размерами в осях 11,94 x 37,5 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** – крупноформатный керамический блок. Утепляются каменной ватой и отделываются облицовочным кирпичом.

**Внутренние стены** - крупноформатный керамический блок.

**Перегородки** – из керамических блоков, в санузлах - из полнотелого керамического кирпича.

**Кровля** – керамическая черепица;

**Перекрытия** - из сборных железобетонных многопустотных плит;

**Перекрытия** – сборные железобетонные.

**Лестничные марши**- сборные железобетонные марши.

**Лестничные площадки**- сборные железобетонные.

**Окна** - металлопластиковые стеклопакеты.

**Входные двери в квартиры** - индивидуального изготовления.

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 – 27 шт., в том числе:

- однокомнатных квартир проектной площадью с холодными помещениями (общей приведенной) 29,0 кв.м. – 9 шт;

- однокомнатных квартир проектной площадью с холодными помещениями (общей приведенной) 33,3 кв.м. – 9 шт;

- двухкомнатных квартир проектной площадью с холодными помещениями 47,6 кв.м. – 9 шт.

Площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий) – 989,1 кв.м.;

Площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий) - 969,3 кв.м.

**2.5.2.** 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, в соответствии с техническими условиями, выданными УМП «Водоканал» города Пионерский, является водопровод диаметром 160 мм., проложенный по ул. Рабочей.

Хозяйственно-бытовые стоки от многоквартирного жилого дома, проектируемой самотечной сетью, выполненной из труб ПВХ, отводятся в ранее запроектированный колодец, установленный на сети хозяйственно-бытовой канализации диаметром 200 мм.

Сеть дождевой канализации предусмотрена для отвода дождевых и талых вод с кровли жилого дома.

Сброс дренажных вод предусмотрен в ранее запроектированную сеть дождевой канализации диаметром 315 мм.

Электроснабжение объекта выполняется в соответствии с техническими условиями ООО «Западная энергетическая компания». Центр питания - (ПС) 110/15 кВ О-62 «Пионерская», источник питания - КТП 15/0,4 (новая).

Газоснабжение объекта предусматривается от распределительного полиэтиленового подземного газопровода низкого давления Д-110 мм, проложенного к жилому дому по ул. Рабочей в г. Пионерский.

Источником теплоснабжения для систем отопления и горячего водоснабжения в каждой квартире жилого дома является двухконтурный газовый котел с закрытой камерой сгорания мощностью 24 кВт.

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, гаражи, 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 30 июня 2020 года. Срок передачи объектов участия в долевом строительстве – до 30 сентября 2020 года. На момент публикации проектной декларации, органом, уполномоченным на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию является администрация Пионерского городского округа.

**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 21 760 200 (двадцать один миллион семьсот шестьдесят тысяч двести) 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 39:19:000000:356, площадью 6513 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов - проектирование и строительство жилых домов, местоположение земельного участка: Калининградская область, город Пионерский, ул. Рабочая;

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

- залогом незавершенного строительством многоквартирного жилого дома, кадастровый номер 39:19:010108:33, общей площадью застройки 789,6 кв.м., с процентом готовности 7%, по адресу: Калининградская область, г. Пионерский, ул. Рабочая, 2-ая очередь, принадлежащего ООО «МакроСтрой».

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 № 35-150170/2016 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 40701810040130000017в 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 «Многokвартирный дом (5-я очередь строительства)», строительный адрес: РФ, 238590, Калининградская область, город Пионерский, ул. Рабочая, 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