

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
ООО «РосБалтСтрой»
на строительство многоквартирного жилого дома № 6 (по ПЗУ)
в составе жилого квартала по ул. Калининградское шоссе, в г. Гурьевске
по состоянию на «27» апреля 2016 года.

1. Информация о застройщике.

1.1. Фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "РосБалтСтрой".

1.2. Местонахождение юридического лица:

юридический адрес – 236010, г. Калининград, ул. Менделеева, д. 70, кв. 2

фактический адрес – 236010, г. Калининград, ул. Добролюбова, 48

1.3.Режим работы:

понедельник-пятница с 10.00 до 17.00, без обеда, суббота, воскресенье - выходные, телефон: 89814665895.

1.4. Сведения о регистрации:

Свидетельство о государственной регистрации серии 39 № 000831885 выданное ИМНС России № 9 по г. Калининграду «16» ноября 2004 года, ОГРН 1043902846350

Свидетельство о постановке на учет юридического лица на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ серии 39 № 001075489 от «15» июня 2007 года. ИНН 3906128326, КПП 390501001

1.5. Сведения об учредителях:

Юридическое лицо ООО с иностранными инвестициями «Сан-Сити» – 20 %;

Физическое лицо Осипович Андрей Евгеньевич – 40 %;

Физическое лицо Черкасский Артур Игоревич – 40 %.

1.6. Реализованные проекты строительства:

ООО «РосБалтСтрой» построило и ввело в эксплуатацию восемь многоквартирных домов в городе Гурьевск, по ул. Каштановая, дома №№ 6, 6А, 6Б, 13А, 13, 13Б, 13В, 13Г.

ООО «РосБалтСтрой» выступало в качестве генерального подрядчика в строительстве и вводе в эксплуатацию 100 квартирного жилого дома № 48 по ул. Добролюбова в городе Калининграде.

1.7. Вид лицензируемой (требующей специального разрешения) деятельности:

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 7143, выдано Саморегулируемой организацией, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство Некоммерческое партнёрство Саморегулируемая организация строителей «СтройРегион» «02» февраля 2011 года.

1.8. Сведения о финансовом результате текущего года, размере кредиторской и дебиторской задолженности:

По состоянию на «27» апреля 2016 года:

размер кредиторской задолженности составил 109 071 000 руб.

размер дебиторской задолженности составил 110 146 000 руб.

предполагаемый финансовый результат на 31.10.2014 года – убыток 1 517 000 рублей.

2. Информация о проекте строительства.

2.1. Цель проекта строительства и сроки его реализации:

Строительство восьмиэтажного трехсекционного жилого дома с административными

помещениями.

Строительство будет осуществляться без разделения на этапы и должно быть завершено в четвертом квартале 2018 года.

2.2. Результаты государственной экспертизы:

Согласно Положительного заключения негосударственной экспертизы № 78 – 1 – 2 – 0012 – 15 проведенной Обществом с ограниченной ответственностью «Международный Центр Экспертизы Проектов», ОГРН 1147847388480, (Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий № RA. RU.610669 срок действия свидетельства с 19 января 2015 г. по 19 января 2020 г.) Юридический адрес: 190103, г. Санкт-Петербург, ул. 8-я Красноармейская, д. 12, лит. А. Место нахождения: 196105, г. Санкт-Петербург, ул. Решетникова, д. 15, лит. А), сделаны следующие выводы по результатам рассмотрения:

Оценка проектных решений производилась на соответствие результатам инженерных изысканий, получивших положительное заключение негосударственной экспертизы «НЭПС» от 14.12.2015 № 78-1-1-0244-15.

Выводы о соответствии или несоответствии в отношении технической части проектной документации.

Раздел «Схема планировочной организации земельного участка»

Раздел по составу соответствует требованиям «Положения о составе проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87; по содержанию соответствует требованиям п. 12 указанного Положения, а также национальных стандартов и сводов правил, заданию на проектирование.

Раздел «Архитектурные решения»

Раздел по составу соответствует требованиям «Положения о составе проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87; по содержанию соответствует требованиям п. 13 указанного Положения, Федерального закона РФ от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также национальных стандартов и сводов правил, заданию на проектирование.

Раздел «Конструктивные и объемно-планировочные решения»

Раздел по составу соответствует требованиям «Положения о составе проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87, по содержанию соответствует требованиям п. 14 указанного Положения, Федерального закона РФ от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также национальных стандартов и сводов правил, заданию на проектирование.

Раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»

Раздел по составу соответствует требованиям «Положения о составе проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87, по содержанию соответствует требованиям п.п. 15-22 указанного Положения, Федерального закона РФ от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также национальных стандартов и сводов правил, заданию на проектирование.

Раздел «Проект организации строительства»

Раздел по составу соответствует требованиям «Положения о составе проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87, по содержанию соответствует требованиям п. 23 указанного Положения, Федерального закона РФ от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также национальных стандартов и сводов правил, заданию на проектирование.

Раздел «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»

Раздел по составу соответствует требованиям «Положения о составе проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного постановлением Правительства РФ от

16.02.2008 № 87, по содержанию соответствует требованиям п. 25 указанного Положения, Федеральных законов РФ: от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», № 89-ФЗ от 24.06.1998 «Об отходах производства и потребления», № 56-ФЗ от 30.03.1999 «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», № 96-ФЗ от 04.05.1999 «Об охране атмосферного воздуха», № 7-ФЗ от 10.01.2002 «Об охране окружающей природной среды», а также национальных стандартов и сводов правил, заданию на проектирование.

Раздел «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»

Раздел по составу соответствует требованиям «Положения о составе проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87, по содержанию соответствует требованиям п. 26 указанного Положения, Федерального закона РФ от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона РФ от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также национальных стандартов и сводов правил, заданию на проектирование.

Раздел «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»

Раздел по составу соответствует требованиям «Положения о составе проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87; по содержанию соответствует требованиям п. 27 указанного Положения, Федерального закона РФ от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также национальных стандартов и сводов правил, заданию на проектирование.

Раздел «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов»

Раздел по составу соответствует требованиям «Положения о составе проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87, по содержанию соответствует требованиям п. 271 указанного Положения, Федерального закона РФ от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а также национальных стандартов и сводов правил, заданию на проектирование.

Раздел «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства»

Раздел соответствует требованиям п. 7д Федерального закона от 28.11.2011 № 337-ФЗ.

ОБЩИЕ ВЫВОДЫ

Проектная документация «Многоквартирный жилой дом №6 (по ПЗУ) по ул. Калининградское шоссе в г. Гурьевске» без сметы на строительство и результаты инженерных изысканий соответствуют требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям к содержанию разделов проектной документации, предусмотренным постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87.

- Генпроектировщик - ООО «АМ «Квадр». Адрес - 236002 г. Калининград, ул. Г. Димитрова, д.51. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 22.05.2014 №0237.01-2014-3906323535-П-110, выдано НП СРО «Управление проектировщиков Северо-Запада»;

- Субпроектировщик - ИП Шерстюк А.С. Адрес - 236029 г. Калининград, ул. А. Ахматовой, д.28 Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 09.04.2015 № 0246.01-2015-90404171631-П-110, выдано НП СРО «Управление проектировщиков Северо-Запада»;

- Субпроектировщик ООО «Конструкторское бюро «Графика». Адрес - 236029, Калининградская обл., Калининград, ул. Балтийская, д. 34-38 Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 25.11.2011 № 0008.04-2009-3906152858-П-110, выдано НП СРО «Управление проектировщиков Северо-Запада»;

- Субпроектировщик ООО «ЕВКиК». Адрес - 236010, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Красносельская, дом 74, кв. 2. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 03.03.2015 № 0030.05-2009-3905002480-П-110, выдано НП СРО «Управление проектировщиков Северо-Запада».

2.3. Разрешение на строительство:

№ RU3931000032/2016 МО. Выдано Администрацией Гурьевского городского округа «02» февраля 2016 года.

2.4. О праве пользования земельным участком:

Земельный участок принадлежит ООО «РосБалтСтрой» на праве аренды, что подтверждается договором аренды земельного участка № 486 от 12.10.2006 года, предоставленного для строительства многоквартирных жилых домов со встроенными нежилыми помещениями. Соглашение № 783 от 31.10.2008 года о внесении изменений в Договор аренды земельного участка № 496 от 12.10.2006 года. Соглашение № 1305 от 17.09.2012 года о внесении изменений в Договор аренды земельного участка № 496 от 12.10.2006 года. Соглашение № 676 от 21.07.2014 года о внесении изменений в Договор аренды земельного участка № 496 от 12.10.2006 года. Соглашение № 760 от 02.08.2013 года о внесении изменений в Договор аренды земельного участка № 496 от 12.10.2006 года. Срок аренды - до «15» октября 2020 года.

2.5. Границы и площадь земельного участка:

В Проектная документация на Многоквартирный жилой дом №6 (по ПЗУ) Калининградское шоссе в г. Гурьевске разработана в границах отведенного земельного участка, в соответствии с Градостроительным планом земельного участка от ИЗ №RU39310000-0129-2013/МО.

Земельный участок имеет площадь 0,3092 га, расположен в предназначенной для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций городского, районного и местного значения. Участок с кадастровым номером 39:03:010053:92 находится в составе квартала жилых домов по ул. Калининградское шоссе в г. Гурьевске. Фактическое расположение проектируемого дома - ул. Каштановая.

Участок свободен от застройки, расположен восточнее автодороги Калининград -Полесск, южнее индивидуальной застройки по ул. Парковой, западнее территории мало-этажной застройки «Стройцентрлюкс» и «Санта-Барбара».

Зеленые насаждения на данном земельном участке отсутствуют.

Существующий рельеф площадки имеет общее падение в направлении северо -востока с абсолютными отметками от 23,7м до 21,80 м. Система высот Балтийская, система координат местная.

Вдоль южной границы, по территории участка проходит кабель связи. Остальная часть участка свободна от инженерных сетей и коммуникаций.

Принятое решение генплана выполнено в соответствии с СНиП 2.07.01-89* и определено природно-климатическими условиями, положением участка, степенью благоустройства и инженерной подготовкой территории.

№п/п	Наименование показателей	Ед.изм.	Всего
1	Площадь земельного участка	кв.м	3092,0
2	Площадь застройки	кв.м	1031,7
3	Площадь дорожного покрытия и тротуаров	кв.м	1808,30
4	Площадь озеленения	кв.м	340,30

2.6. Элементы благоустройства:

План благоустройства предусматривает рациональное использование территории с четкой организацией и разграничением движения автотранспорта и пешеходов.

На отведенной под благоустройство территории проектом предусмотрено размещение трех-секционного 8-этажного (семиэтажного с мансардой) жилого дома. Количество квартир в

здании - 84, расчетное количество жителей - 162 человека.

Композиционное размещение здания на проектируемой территории отвечает требованиям освещенности и инсоляции помещений и участка.

На территории запроектированы: детская игровая площадка, площадки для занятий физкультурой, площадки для отдыха взрослых, хозяйственные площадки.

Все площадки оборудованы малыми формами архитектуры - новейшими переносными и стационарными установками, отвечающими санитарно-гигиеническим, безопасным, эстетическим, комфортным уровням.

Площадка для мусорных контейнеров располагается на расстоянии не далее 100 м от проектируемого дома на хозяйственной площадке квартала жилых домов. На территории проектируемого дома предусмотрена гостевая автостоянка на 19 парковочных мест, в том числе 2 машиноместа для автомобилей инвалидов.

Проезд к автостоянке и зданию шириной 5,5 м. Покрытие проезжей части и внутри-площадочное покрытие тротуаров, дорожек и площадок – плиточное.

Противопожарные разрывы между проектируемым зданием и существующими зданиями приняты в зависимости от степени огнестойкости и с учетом взрывопожарной опасности.

Для создания благоприятного микроклимата и обеспечения технологической гигиены на свободной от застройки территории: проездов, пешеходных дорожек, площадок для отдыха, инженерных коммуникаций, высаживаются клен остролиственный, кизильник блестящий.

2.7. О месторасположении жилого дома и его описании в соответствии с проектной документацией:

Проектной документацией предусматривается строительство восьмиэтажного трех-секционного жилого дома (восьмой этаж — мансардный) с подвальным этажом, под скатной крышей. Проектируемое здание имеет в плане прямоугольную форму, максимальные размеры в осях 14,38x58,80 м. Многоквартирный жилой дом состоит из 3х рядовых секций. Размер каждой секции - 14,38м x 19,6м в крайних осях. Высота подвального этажа составляет 2,9 м, первого этажа — 3,0 м, 2-8 этажей — 3,0 м. Высота от уровня средней планировочной отметки земли до конька крыши равна 27,39 м.

Согласно объемно-планировочным решениям в подвальном этаже размещены следующие помещения: хозяйственные кладовые, технические помещения (электрощитовые, водомерный узел; нижний уровень офиса с набором вспомогательных помещений (гардероб персонала, кладовая канцелярских принадлежностей, архив, помещение для хранения люминисцентных ламп, подсобное помещение, комната приема пищи

На первом этаже размещены 5 административных помещений (офисов), в том числе 1 офис двухуровневый; АТС, 2 кладовые уборочного инвентаря, хозяйственное помещение. Офисы имеют обособленные от жилой части входы. Каждый офис имеет свой санузел, КУИ и теплогенераторную. Из каждой теплогенераторной предусмотрен выход непосредственно наружу.

В двухуровневом офисе 1Г, расположенном в секции 2-3 на первом и подвальном этажах, предусмотрены 2 лестничные клетки, предназначенные для сообщения между этажами офиса.

На 2 - 8 этажах расположено по 2 - однокомнатные и 2 - двухкомнатные квартиры. Всего в жилом доме запроектировано 84 квартиры (42 однокомнатных и 42 двухкомнатных).

Каждая секция изолирована в пределах 2-8эт, имеет одну лестничную клетку типа Л1 и грузопассажирский лифт, обеспечивающий связь между этажами с первого по 8 (мансардный).

В здании запроектирован лифт, с габаритами кабины 2100 x 1100 мм.

Здание имеет скатную кровлю с организованным наружным водостоком. Выход на чердак предусмотрен из первой секции по маршевой лестнице.

Отделка помещений жилого дома выполняется с обязательным соблюдением принятых в проекте решений по обеспечению пожарной безопасности, снижению негативного воздействия от шума, естественной освещенности и параметров качества воздуха.

В помещениях квартир предусмотрена отделка под «серый ключ».

Во входных тамбурах и лестничных клетках предусмотрены полы из керамической плитки с нескользящей поверхностью, окраска стен акриловыми красками.

На прилегающей территории в зоне возможного влияния на расстоянии 18 м восточнее проектируемого объекта расположен 5-этажный многоквартирный жилой дом.

На расстоянии 40 м северо-восточнее проектируемого жилого дома расположен 5-этажный многоквартирный жилой дом.

Инсоляция прилегающей территории (детские площадки) обеспечена.

В проектируемом здании соотношение площади световых проемов к площади пола нормируемых помещений превышает нормативные значения.

Двери - индивидуального изготовления, наружные - металлические утепленные, внутренние - деревянные (размеры по ГОСТ 6629-88).

Окна и витражи - пластиковые с многокамерным профилем, остеклением из двух стекол индивидуального изготовления;

Крыша - многоскатная стропильная с организованным наружным водостоком

Кровля - металлочерепица.

2.8. Состав общего имущества в доме:

Помещения общего пользования (лестничные площадки, лестницы, коридоры, также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома), земельный участок на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства, помещения, в которых расположены оборудование и системы инженерного обеспечения здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. Доля каждого собственника в общем имуществе определяется пропорционально общей площади помещений, приобретаемых в собственность. Фактическая доля будет определена после изготовления технического паспорта здания.

2.9. Организации участвующие в приемке дома:

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – I квартал 2017 года. Приемка объекта в эксплуатацию будет осуществляться в соответствии с действующим федеральным и региональным законодательством представителями Управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального округа «Гурьевский район».

2.10. Финансовые риски:

Связаны с ухудшением общей экономической ситуации (удорожание стоимости строительных материалов, девальвация национальной валюты, повышение банковской процентной ставки).
Производственные риски.

В целях страхования возможных рисков, связанных с участием в долевом строительстве, заказчик – застройщик ООО «РосБалтСтрой» информирует, что на основании Федеральных законов «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года №214-ФЗ, «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 №122-ФЗ договор долевого участия подлежит государственной регистрации в Управлении федеральной регистрационной службы по Калининградской области.

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

ООО «РосБалтСтрой»;

ООО «ОфисСтрой»;

ЕВК «Энергострой плюс»

ООО «БМК»;

ООО «ТИС-Диалог»;

ООО «Деловая Русь»;

ООО «РВК»;

ООО «Пластикат Сервис»;

ЧП Музыка;

ООО «АСБИ» и др.

2.12. Способ обеспечения обязательств застройщика по договору.

Обеспечением исполнения обязательств Застройщика является залог права аренды земельного участка, указанного в п.2.4 настоящей декларации и создаваемый на этом участке многоквартирный жилой дом, в соответствии со ст.13 Закона РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

2.13. Планируемая стоимость строительства.

Планируемая стоимость строительства многоквартирного дома составляет 180 000 000 (сто восемьдесят миллионов) рублей.

2.14. Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются средства для строительства:

Отсутствуют.

Настоящая проектная декларация составлена в соответствии с требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Директор ООО «РосБалтСтрой»

Черкасский А.И.