ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

ООО «РосБалтСтрой»

на строительство многоквартирных жилых домов

в составе жилого квартала по ул. Калининградское шоссе, в г. Гурьевске

 по состоянию на «01» ноября 2013 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: 89118538983.

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» выступало в качестве генерального подрядчика в строительстве 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 01.11.2013 года:

размер кредиторской задолженности составил 33 332 908 руб.

размер дебиторской задолженности составил 84 650 880 руб.

предполагаемый финансовый результат на 01.11.2013 год. – прибыль 8 355 000 рублей.

2. Информация о проекте строительства.

2.1. Цель проекта строительства и сроки его реализации:

Строительство пятиэтажного трехсекционного жилого дома с техническим подпольем.

Строительство будет осуществляться без разделения на этапы и должно быть завершено во втором квартале 2015 года.

2.2.Результаты государственной экспертизы:

Согласно Положительного заключения негосударственной экспертизы 1-1-1-0376-13 проведенной Обществом с ограниченной ответственностью «СеверГрад» (Свидетельство об аккредитаций № РОСС RU.0001.610081 срок действия аккредитации до «06» сентября 2016 года, и № РОСС RU.0001.610028. Почтовый адрес: ул. Маяковского, д. 45, Спб, 191123, тел./факс:305-37-09), результаты инженерных изысканий соответствуют установленным требованиям. Инженерные условия территории, приведенные на основании инженерно-геологических изысканий, являются достаточными для разработки проектной документации на строительство объекта: «Многоквартирные жилые дома № 9 и № 10» по адресу г. Калининград, г. Гурьевск, Калининградское шоссе. А так же, согласно положительного заключения негосударственной экспертизы № 2 – 1 – 1 – 0392 – 13, проведенной Обществом с ограниченной ответственностью «Негосударственная экспертиза проектов строительства» г. Санкт-Петербург (Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.001.610053 выдано Федеральной службой по аккредитации 19.10.2012 года, срок действия аккредитации до «25» декабря 2014 года. Местонахождение 198184, г. Санкт – Петербугр, Канонерский остров, д. 22, лит. А, пом. 2-Н), проектная документация без сметы: «Многоквартирный жилой дом (№9) по ул. Калининградское шоссе в г. Гурьевске», «Многоквартирный жилой дом (№10) по ул. Калининградское шоссе в г. Гурьевске» на земельном участке по адресу: Калининградская обл., г. Гурьевск, ул. Калининградское шоссе соответствует установленным требованиям.

Проектная документация разработана Генпроектировщиком ООО Архитектурная мастерская «Квадр», г.Калининград ул. Димитрова 51/2, тел. 662455. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства СРО № 0028.02-2009-390612016-П-110, начало действия 17 декабря 2010 года, без ограничения срока и территории его действия.

По проекту имеются следующие субпроектировщики:

ООО «Калининградпромпроект», адрес: город Калининград, Советский проспект, 12. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 01-И-№0235-4, выданное СРО основанное на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания Некоммерческое партнерство содействия развитию инженерно-изыскательской отрасли «Ассоциация Инженерных изысканий в строительстве» («АИИС»). Срок действия - Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия.

ООО «Графика-М», адрес: Калининградская область, г. Калининград, ул. Балтийская, д. 34-36-38. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0008.04-2009-3906152858-II-110, выданное СРО основанное на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации Некоммерческое партнерство Саморегилируемая организация «Управление проектировщиков Северо-Запада». Срок действия - Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия.

2.3. Разрешение на строительство:

№ RU39310000-790/2013 МО. Выдано Администрацией Гурьевского муниципального района «22» октября 2013 года.

2.4. О праве пользования земельным участком:

Собственником земельного участка с кадастровым номером 39:03:010053:91 является администрация МО «Гурьевский район». Земельный участок принадлежит ООО «РосБалтСтрой» на праве аренды, что подтверждается договором аренды земельного участка № 497 от 12.10.2006 года, Соглашением № 784 от «31» октября 2008 года о внесении изменений в Договор аренды земельного участка, Соглашения № 1304 от «17» сентября 20122 года о внесении изменений в Договор аренды земельного участка № 497 от «12» октября 2006 года. Срок аренды – до 15.10.2015 года, предоставленного для строительства многоквартирных жилых домов со встроенными нежилыми помещениями.

2.5. Границы и площадь земельного участка:

В соответствии с генеральным планом города, участок с кадастровым номером 39:03:010053:91, расположен в зоне жилой застройки г. Гурьевска. Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций городского, районного и местного значения.

Участок находится в составе квартала жилых домов по ул. Калининградское шоссе в г. Гурьевске. Земельный участок объекта проектирования имеет площадь 0,3806 га.

Участок свободен от застройки, расположен восточнее автодороги Калининград - Полесск, южнее индивидуальной застройки по ул. Парковой, западнее территории малоэтажной застройки «Стройцентрлюкс».

Существующий рельеф площадки имеет общее падение в направлении северо -востока с абсолютными отметками от 23.50м до 18.50м.

Зеленые насаждения отсутствуют.

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 пятиэтажного жилого дома, хозяйственной площадки, детской, игровой площадок, площадки для отдыха, оборудованных малыми формами архитектуры- новейшими переносными и стационарными установками, отвечающими санитарно-гигиеническим, безопасным, эстетическим, комфортным уровням. Оборудование, предлагаемое фирмой «КСИЛ», отвечает данным требованиям. Площадка для мусорных контейнеров располагается на расстоянии не далее 100 метров от проектируемого дома на хозяйственной площадке квартала жилых домов. На въезде на территорию проектируемого дома предусмотрена гостевая автостоянка на 25 парковочных места. Проезд к автостоянкам и зданию шириной 5.5 м.

Покрытие дороги — бетонная плитка, покрытие тротуаров и площадок для отдыха — из бетонной тротуарной плитки. Края проездов обрамляются бетонным бортовым камнем, тротуаров — бетонным поребриком. Для обеспечения требований доступности маломобильных групп населения на генплане указаны места понижения бортового камня до 4 см.

2.7. О месторасположении жилых домов и его описании в соответствии с проектной документацией:

Генеральный план разработан на основании эскизного проекта, в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», природно-климатическими условиями, положением участка, степенью благоустройства и инженерной подготовкой территории.

Подъезд к жилому дому запроектирован с внутриквартального проезда. Покрытие проезжей части и внутри площадочное покрытие тротуаров, дорожек и площадок - плиточное. Типы покрытий приняты согласно НТД АД.01-01 «Проезжая часть и конструкции покрытий улиц и дорог в городах и сельских населенных пунктах Калининградской области».

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

Для создания благоприятного микроклимата и обеспечения технологической гигиены на свободной от застройки территории: проездов, пешеходных дорожек, площадок для отдыха, инженерных коммуникаций, высаживается клен остролистный, кизильник блестящий. Высаживается партерный газон из трав в составе: мятлик луговой и рейграс пастбищный — по 50% каждый.

Проектом предусмотрено строительство пятиэтажного трехсекционного жилого дома с техническим подпольем.

Разработана рядовая секция с размерами в осях 13,22х19,34м (каждая)

Секции здания имеют прямоугольную форму в плане, благодаря чему пятно застройки здания приобретает ярко выраженный протяженный характер. Одновременно с этим линейная и при этом компактная (при указанной этажности здания) конфигурация здания позволяет оптимальным образом решить вопрос организации наземной гостевой парковки и прочих элементов благоустройства участка застройки. Такое решение позволяет соблюсти все предельные параметры разрешенного строительства, принятые в ГПЗУ.

Планировка квартир выполнена в соответствии с заданием на проектирование. Типовой этаж секций содержит две однокомнатные и две двухкомнатные квартиры.

Нормативное естественное освещение помещений с постоянным прибыванием людей (жилых помещений) обеспечено при помощи окон, размеры которых определены расчетом.

Хорошие пропорции жилого помещения — отношение высоты к ширине, ширины к длине, пропорции окон и их отношение к плоскости стены — дают ощущение гармоничности, уравновешенности.

Защита от потенциальных источников шума обеспечивается организацией лоджий со стороны улиц как преимущественных источников шумового воздействия; применением в остеклении здания стеклопакетов, а также теплоизоляции и звукоизоляции перекрытий, наружных стен, межквартирных перегородок.

Осуществление специальных, дополнительных архитектурно-строительных мероприятий по защите помещений от внешних источников шума, вибрации и прочих аналогичных негативных воздействий не требуется.

Наружная отделка здания - декоративная штукатурка по технологии «Драйвит»; выполнено цветовое решение фасадов.

Отделка помещений жилого дома выполняется в соответствии с заданием на проектирование, с обязательным соблюдением принятых в проекте решений по обеспечению пожарной безопасности, снижения негативного воздействия от шума, естественной освещённости и параметров качества воздуха.

В помещениях квартир поверхности стен штукатурятся, поверхности потолков выравниваются под чистовую отделку.

В помещениях входных тамбуров и лестничных клеток предусмотрены полы из керамической плитки с нескользящей поверхностью, окраска оштукатуренных стен акриловым красками, создающими матовую поверхность, окраска подготовленного потолка водоэмульсионными красками.

Окончательная отделка поверхностей стен и потолков, а также верхний слой пола - на усмотрение владельца квартиры. Полы в здании должны удовлетворять требованиям прочности, сопротивляемости износу, бесшумности, удобству уборки. Крыша здания плоская рулонная с внутренним водостоком.

Технико-экономические показатели по объекту

№

п/п

Наименование показателей

Ед.изм.

Всего

1

Площадь застройки

кв.м

832,24

2

Общая площадь жилого дома

кв.м

3654.0

3

Площадь жилых помещений с учетом балконов, лоджий

кв.м

2774,1

4

Площадь квартир за исключением лоджий, балконов

кв.м

2701,2

5

Количество секций

шт

3

6

Количество этажей

шт

6

В том числе надземных

шт

5

7

Количество квартир

шт

60

- однокомнатных

шт

30

- двухкомнатных

шт

30

8

Строительный объем

куб.м

13338

В том числе надземной части

Куб.м

11466

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.

Площадь подвального этажа 638,74 кв.м., в том числе площадь: насосная 15,84 кв.м. и кладовая уборки инвентаря 4,0 кв.м.

Доля каждого собственника в общем имуществе определяется пропорционально общей площади помещений, приобретаемых в собственность. Фактическая доля будет определена после изготовления технического паспорта здания. Подвалы не предусмотрены.

2.9. Организации участвующие в приемке дома:

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – II квартал 2015 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 строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков):

ООО «РосБалтСтрой»

ООО «Офис-Строй»

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 51 000 000 ( пятьдесят один миллион) рублей.

2.14. Об иных договорах и сделка, 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.