ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

ООО «РосБалтСтрой»

на строительство многоквартирного жилого дома

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

 по состоянию на «31» октября 2014 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 шесть многоквартирных домов в городе Гурьевск, по ул. Каштановая, дома № 6А, 6Б, 13А, 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 «31» октября 2014 года:

размер кредиторской задолженности составил 73 405 000 руб.

размер дебиторской задолженности составил 67 844 000 руб.

предполагаемый финансовый результат на 31.10.2014 года – 9 689 000 рублей.

2. Информация о проекте строительства.

2.1. Цель проекта строительства и сроки его реализации:

Строительство семиэтажного трехсекционного жилого дома с техническим подпольем.

Строительство будет осуществляться без разделения на этапы и должно быть завершено в первом квартале 2017 года.

2.2.Результаты государственной экспертизы:

Согласно Положительного заключения негосударственной экспертизы № 78 – 1 – 2 – 0513 – 13 проведенной Обществом с ограниченной ответственностью «Негосударственная экспертиза проектов строительства», ОГРН 1097847065205, (Свидетельство об аккредитаций на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы инженерных изысканий № РОСС RU.0001.610053 (учетный номер бланка № 0000053) срок действия аккредитации до «25» декабря 2014 года. Место нахождения: 198184, г. Санкт-Петербург, Канонерский остров, д. 22, лит. А, пом. 2-Н):

- Оценка проектных решений производилась на соответствие результатам инженерных изысканий, получивших положительное заключение ООО «Негосударственная экспертиза проектов строительства» № 78-1-1-0078-13 от 20.12.2013 о соответствии результатов инженерных изысканий требованиям нормативных документов.

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

- Раздел «Архитектурные решения» по составу соответствует требованиям «Положения о составе проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного постановлением Правительства РФ № 87 от 16.02.2008; по содержанию соответствует требованиям п. 13 указанного Положения, Федерального закона РФ от № 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» по составу соответствует требованиям «Положения о составе проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного постановлением Правительства РФ № 87 от 16.02.2008, по содержанию соответствует требованиям п. 14 указанного Положения, Федерального закона РФ № 384-ФЗ от 30.12.2009 «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» 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 № 384-ФЗ от 30.12.2009 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также национальных стандартов и сводов правил, заданию на проектирование.

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

- Раздел «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» по составу соответствует требованиям «Положения о составе проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного постановлением Правительства РФ № 87 от 16.02.2008; по содержанию соответствует требованиям п. 25 указанного Положения, Федеральных законов РФ: № 384-ФЗ от 30.12.2009 «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» по составу соответствует требованиям «Положения о составе проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного постановлением Правительства РФ № 87 от 16.02.2008; по содержанию соответствует требованиям п. 26 указанного Положения, Федерального закона РФ № 123-ФЗ от 22.07.2008 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона РФ № 384-ФЗ от 30.12.2009 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также национальных стандартов и сводов правил, заданию на проектирование.

- Раздел «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов» 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» по составу соответствует требованиям «Положения о составе проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного постановлением Правительства РФ № 87 от 16.02.2008; по содержанию соответствует требованиям п. 27.1 указанного Положения, Федерального закона РФ № 384-ФЗ от 30.12.2009 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Федерального закона № 261-ФЗ от 23.11.2009 «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.

- Проектная документация «Многоквартирный жилой дом по ул. Калининградское шоссе в г. Гуръевске» без сметы на строительство соответствует установленным требованиям.

 Проектная документация разработана – ООО «Архитектурная мастерская «Квадр». Адрес -236000, г. Калининград, ул. Молодежная, д. 21. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, № 0028.02-2009-3906120126- П-110, от 06.05.2011 года, выданное НП СРО «Управление проектировщиков Северо-Запада», г. Санкт-Петербург, регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций № СРО-П-110-29122009;

Инженерные изыскания - ОАО «Калининградпромпроект». Адрес - 236000, г. Калининград, Советский проспект, д. 12. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, № 01-И-№0235-4 от 8.10.2012, выданное НП СРО «Ассоциация Инженерные изыскания в строительстве» («АИИС»), г. Москва, регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций № СРО-И-001-28042009.

2.3. Разрешение на строительство:

№ RU39310000-401/2014 МО. Выдано Администрацией Гурьевского городского округа «06» июня 2014 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, срок аренды – до 15.10.2015 года, предоставленного для строительства многоквартирных жилых домов со встроенными нежилыми помещениями. Соглашение № 778 от 31.10.2008 года о внесении изменений в Договор аренды земельного участка № 486 от 12.10.2006 года. Соглашение № 1302 от 17.09.2012 года о внесении изменений в Договор аренды земельного участка № 486 от 12.10.2006 года. Соглашение № 766 от 02.08.2013 года о внесении изменений в Договор аренды земельного участка № 486 от 12.10.2006 года. Соглашение № 675 от 21.07.2014 года о внесении изменений в Договор аренды земельного участка № 486 от 12.10.2006 года.

2.5. Границы и площадь земельного участка:

В соответствии с генеральным планом города Гурьевска, участок расположен в зоне жилой застройки.

Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций городского, районного и местного значения.

Земельный участок находится в составе квартала проектируемых жилых домов по ул. Калининградское шоссе в г. Гурьевске

Земельный участок с кадастровым номером 39:03:010053:85 предназначен для строительства жилого дома № 8, имеет площадь 0,5451га.

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

Существующий рельеф площадки имеет общее понижение в направлении северо-востока с абсолютными отметками от 20.66 м до 18.54 м.

На отведенной под строительство территории предусмотрено размещение трех-секционного 91-квартирного семиэтажного жилого дома, хозяйственной площадки, детской, спортивно-игровой площадок, площадки для отдыха. На нормативном расстоянии от жилого дома и от площадок отдыха и занятий физкультурой располагается площадка для мусорных контейнеров (пешеходная доступность менее 100 метров от наиболее удалённого входа в жилой дом). Площадка для сбора мусора огораживается, устраивается навес, устанавливаются мобильные контейнеры.

В границах участка проектируемого дома предусмотрены гостевые автостоянки и автостоянки для временного хранения автомобилей на 47 парковочных мест, в том числе для ММГН - 4 машино-места, что соответствует нормам и уровню автомобилизации Калининградской области. Проезд к автостоянкам и зданию запроектирован шириной 5,5 м.

На участке, примыкающем с западной стороны, располагается ТП-новая (15/0,4кВ, тр-р 1х400кВА) и дизель-генераторная установка ДГА марки 130000ED-S/DELDA, от которых осуществляется электроснабжение многоквартирного жилого дома.

Композиционное решение здания отвечает требованиям освещенности и инсоляции помещений, и участка. Во всех квартирах проектируемого здания обеспечена нормативная продолжительность инсоляции. Естественное освещение имеют все жилые комнаты и кухни, общие лестничные клетки. Отношение площади световых проемов всех жилых комнат и кухонь в площади пола менее 1:5.5.

2.6. Элементы благоустройства:

На отведенной под строительство территории, предусмотрено размещение с трех-секционного 91-квартирного семиэтажного жилого дома, хозяйственной площадки, детской, спортивно-игровой площадок, площадки для отдыха.

Площадки для отдыха, игровые площадки для детей и площадки для занятий спортом оборудованы малыми формами архитектуры - новейшими переносными и стационарными установками, отвечающими санитарно-гигиеническим, безопасным, эстетическим, комфортным уровням. Оборудование, предлагаемое фирмой «КСИЛ», отвечает данным требованиям. На нормативном расстоянии от жилого дома и от площадок отдыха и занятий физкультурой располагается площадка для мусорных контейнеров (пешеходная доступность менее 100 метров от наиболее удалённого входа в жилой дом). Площадка для сбора мусора огораживается, устраивается навес, устанавливаются мобильные контейнеры.

В границах участка проектируемого дома предусмотрены гостевые автостоянки и автостоянки для временного хранения автомобилей на 47 парковочных мест, что соответствует нормам и уровню автомобилезации в Калининградской области. Проезд к автостоянкам и зданию запроектирован шириной 5.5 м.

Композиционное решение здания отвечает требованиям освещенности и инсоляции помещений, и участка. Во всех квартирах проектируемого здания обеспечена нормативная продолжительность инсоляции. Естественное освещение имеют все жилые комнаты и кухни, общие лестничные клетки. Отношение площади световых проемов всех жилых комнат и кухонь в площади пола менее 1 : 5.5.

Противопожарные разрывы между проектируемыми зданиями в квартале застройки приняты в зависимости от степени огнестойкости и с учетом взрывопожарной опасности. Также обеспечен объезд пожарных машин вокруг здания(вдоль восточного фасада запроектирован проезд для пожарных машин, свободный от элементов благоустройства и озеленения по усиленному грунтовому покрытию ).

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».Для обеспечения требований доступности маломобильных групп населения на генплане указаны места понижения бортового камня до 4 см.

Для создания благоприятного микроклимата и обеспечения технологической

гигиены на свободной от застройки территории: проездов, пешеходных дорожек,

площадок для отдыха, инженерных коммуникаций, высаживаются деревья:

клен остролистный, каштан конский, ива плакучая, береза бородавчатая, ель,

рябина; кустарники-сирень, барбарис, можжевельник, высаживается партерный

газон. Деревья и саженцы необходимо сажать с комом в подготовленные ямы

диаметром 1 м. Размер ям для посадки саженцев с комом должен быть на 0,5 м.

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

Жилой дом 7-ми этажный, секционного типа с плоской кровлей. Высоту жилых этажей от пола до пола 3,0 м. Связь между этажами по двухмаршевой лестнице. В каждой секции — лифт. Все квартиры имеют балкон или остекленную лоджию.

Здание с несущими продольными и поперечными стенами.

Фундаменты - на основании данных инженерно-геологических изысканий.

Стены - силикатный кирпич с утеплением наружных стен.

Перекрытия, перемычки - сборные ж/бетонные.

Крыша - плоская с внутренним водостоком.

Окна - металлопластиковые со стеклопакетами.

Отопление индивидуальное газовое от двухконтурного котла

Двери - металлические, деревянные.

Технико-экономические показатели по генплану:

площадь участка — 0,5451 га

площадь застройки — 984,5 м2;

площадь покрытий —2838,9 м2;

площадь озеленения — 1627,6 м2.

Технико-экономические показатели по объекту

№ п/п

Наименование показателей

Ед.изм.

Всего

1

Площадь застройки

кв.м

984,5

2

Общая площадь жилого дома

кв.м

5816,65

3

Площадь жилых помещений с учетом балконов, лоджий

кв.м

4363.31

4

Площадь квартир за исключением лоджий, балконов

кв.м

4220,75

5

Количество секций

шт

3

6

Количество этажей

шт

8

7

В том числе надземных

шт

7

8

Количество квартир

шт

91

- однокомнатных

шт

42

- двухкомнатных

шт

42

- трехкомнатных

шт

7

9

Строительный объем

куб.м

24021,8

В том числе надземной части

куб.м

21659,00

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. Площадь технического подполья 690,45 кв.м., в том числе площадь: насосной и водомерного узла 23,75 кв.м. и электрощитовой 7,3 кв.м.

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 строительно-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 Музычка;

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 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.