

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

ООО «Ремжилстрой-Инвест» на строительство многоквартирного жилого дома
№ 8 – II этап строительства многоквартирных жилых домов
со встроенными нежилыми помещениями по ул. Согласия в г. Калининграде
(проектная декларация размещена на сайте www.remzhilstroy39.ru 12 октября 2015 года)

Город Калининград

12 октября 2015 года

1. Информация о застройщике.

1.1. Наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Ремжилстрой-Инвест».

Юридический адрес: 236023, г. Калининград, ул. Третьяковская, 2.

Фактический адрес: 236023, г. Калининград, ул. Третьяковская, 2.

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

Телефоны: 99-22-33, 99-38-60.

1.2. Государственная регистрация застройщика:

Общество с ограниченной ответственностью «Ремжилстрой-Инвест» (ООО «Ремжилстрой-Инвест») 07.06.2005 г. зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 8 по г. Калининграду за основным государственным регистрационным номером 1053900058530, о чем выдано Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 39 № 000498523, ОГРН 1053900058530, ИНН 3904066709, КПП 390401001.

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

Иванова Марина Юрьевна, 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:

Многоквартирный жилой дом (№ 5а по ГП) по ул. Жиленкова - Лейтенанта Калинина - Лукашова в Центральном районе г. Калининграда. Общая площадь помещений – 2829,05 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией - I квартал 2012 года, фактически дом введен в эксплуатацию 02 февраля 2012 года.

Многоквартирный жилой дом (№ 7 по ГП) по ул. Жиленкова - Лейтенанта Калинина - Лукашова в Центральном районе г. Калининграда. Общая площадь помещений – 1523,30 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией - IV квартал 2012 года, фактически дом введен в эксплуатацию 18 сентября 2012 года.

Многоквартирный жилой дом (№ 1 по ГП) по ул. Жиленкова - Лейтенанта Калинина - Лукашова в Центральном районе г. Калининграда. Общая площадь помещений – 2883,26 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией - IV квартал 2012 года, фактически дом введен в эксплуатацию 24 октября 2012 года.

Многоквартирный жилой дом (№ 2 по ГП) по ул. Жиленкова - Лейтенанта Калинина - Лукашова в Центральном районе г. Калининграда. Общая площадь помещений – 3198,91 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией - I квартал 2013 года, фактически дом введен в эксплуатацию 25 января 2013 года.

Многоквартирный жилой дом (№ 9 по ГП) по ул. Жиленкова - Лейтенанта Калинина - Лукашова в Центральном районе г. Калининграда. Общая площадь помещений – 3145,65 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией - II квартал 2013 года, фактически дом введен в эксплуатацию 25 февраля 2013 года.

Многоквартирный жилой дом №1 (по ГП) - 1-ый этап строительства многоквартирных домов №1, 2, 3, 4 в границах улиц Лукашова - Лейтенанта Калинина в г. Калининграде. Общая площадь помещений – 2925,66 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией - I квартал 2014 года, фактически дом введен в эксплуатацию 28 февраля 2014 года.

Многоквартирный жилой дом №2 (по ГП) - 2-ой этап строительства многоквартирных домов №1, 2, 3, 4 в границах улиц Лукашова - Лейтенанта Калинина в г. Калининграде. Общая площадь помещений – 2925,66 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией - I квартал 2014 года, фактически дом введен в эксплуатацию 28 февраля 2014 года.

Многоквартирный жилой дом № 3 (по ГП) - 3-ий этап строительства многоквартирных домов №1, 2, 3, 4 в границах улиц Лукашова - Лейтенанта Калинина в г. Калининграде. Общая площадь помещений – 2925,66 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией - I квартал 2014 года, фактически дом введен в эксплуатацию 28 февраля 2014 года.

Многоквартирный жилой дом № 4 (по ГП) - 4-ый этап строительства многоквартирных домов №1, 2, 3, 4 в границах улиц Лукашова - Лейтенанта Калинина в г. Калининграде. Общая площадь помещений – 2925,66 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией - I квартал 2014 года, фактически дом введен в эксплуатацию 28 февраля 2014 года.

Многоквартирный жилой дом № 5 (по ГП) - 5-ый этап строительства многоквартирных домов в границах улиц Лукашова - Лейтенанта Калинина в г. Калининграде. Общая площадь помещений – 2932,74 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией - IV квартал 2014 года, фактически дом введен в эксплуатацию 24 декабря 2014 года.

Многоквартирный жилой дом № 6 (по ГП) - 6-ой этап строительства многоквартирных домов в границах улиц Лукашова - Лейтенанта Калинина в г. Калининграде. Общая площадь помещений – 2963,5 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией - III квартал 2015 года, фактически дом введен в эксплуатацию 20 февраля 2015 года.

1.5. Застройщик не осуществляет деятельность, подлежащую лицензированию.

1.6. Дебиторская задолженность – 234 291 тыс. руб.;

Кредиторская задолженность – 217 035 тыс. руб.;

Финансовый результат: 6 387 тыс. руб.

2. Информация о проекте строительства.

II. Информация о проекте строительства

Раздел 1

1.1. Цель проекта строительства

На земельном участке с кадастровым номером 39:15:130710:588 предполагается строительство двух многоквартирных жилых домов: №7 - 1 этап строительства многоквартирных жилых домов со встроенными нежилыми помещениями по ул. Согласия в г. Калининграде и №8 - 2 этап строительства. Проект строительства многоквартирного жилого дома №8 предусматривает строительство девятиэтажного здания, общее количество секций – 3 шт.

1.2. Сроки реализации проекта строительства

Начало строительства	Окончание строительства
III квартал 2015 г.	IV квартал 2016 года

1.3. Результаты проведения экспертизы проектной документации

1.3.1. Обществом с ограниченной ответственностью «Негосударственная экспертиза» (свидетельство № РОСС RU.0001.610018 от 13.12.2012 г., свидетельство № РОСС RU.0001.610414 от 04.07.2014 г.) выдано положительное заключение негосударственной экспертизы № 4-1-1-0130-14 от 30.12.2014 г. по проектной документации без сметы и результатам инженерных изысканий на строительство по объекту капитального строительства: «Многоквартирные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями по ул. Согласия в г. Калининграде. Многоквартирный жилой дом № 8. 2 этап строительства».

Раздел 2

2.1. Разрешение на строительство

Разрешение на строительство объекта капитального строительства «Многоквартирные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями по ул. Согласия в г. Калининграде. II этап - многоквартирный жилой дом № 8» № RU39315000-031/2015 от 18.02.2015 года, выдано комитетом архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград».

Раздел 3

3.1. Права застройщика на земельный участок, адрес, кадастровый номер и площадь земельного участка.

Строительство многоквартирного дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 39:15:130710:588, местоположение земельного участка: Калининградская область, г. Калининград, ул. Согласия (далее – земельный участок).

Земельный участок находится в государственной собственности, распоряжение земельным участком осуществляется администрацией городского округа «Город Калининград».

Земельный участок с кадастровым номером 39:15:130710:588, категория земель: земли населенных пунктов - под строительство многоквартирных домов, площадью 10895 кв.м., в соответствии с договором №012098 от 15.07.2014 г. аренды земельного участка, заключенным между администрацией городского округа «Город Калининград» и ООО «Ремжилстрой-Инвест», передан ООО «Ремжилстрой-Инвест» в аренду до 24.07.2021 года (включительно). Договор аренды земельного участка №012098 от 15.07.2014 г. зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, дата регистрации: 01.10.2014 года, номер регистрации: 39-39-01/324/2014-491.

3.2. Элементы благоустройства

Благоустройством территории дома предусмотрены проезды и автостоянки с покрытием из дорожной плитки, тротуары и площадки отдыха с покрытием из мелкой бетонной плитки, детские и гимнастические площадки покрытием из спецсмеси.

Территория озеленяется. Высаживаются декоративные деревья, кустарники и устраивается травяной газон.

Раздел 4

4.1. Местоположение создаваемого жилого дома и его описание

Земельный участок находится в северо-западной части города Калининграда в микрорайоне «Сельма» и со всех сторон граничит с перспективной жилой застройкой и представляет собой местами заболоченный пустырь.

Местоположение строящегося многоквартирного дома: Калининградская область, город Калининград, улица Согласия.

Здание – 9-ти этажное, секционное, общее количество секций – 3 шт., кирпичное с эксплуатируемым подвалом и чердаком. Высота этажа – 3,0 м.

Многоквартирный жилой дом №8 является частью архитектурного комплекса жилого образования, поэтому объемно-пространственные и архитектурно-художественные решения подчиняются закономерностям общей композиции, принятой проектом планировки. За основу принята квартальная застройка жилого комплекса. Функциональное и композиционное единство группы жилых домов позволит завершить застройку квартала.

Многоквартирный жилой дом №8 имеет следующие технико-экономические показатели:

Наименование	Ед. измер.	Показатель
Площадь участка	га	1,0895
Площадь участка (в границах благоустройства)	га	0,5082
Площадь застройки	м2	1129,00
Этажность (количество надземных этажей)	шт.	9
Количество этажей	шт.	10
Количество квартир: однокомнатных		126
двухкомнатных	шт.	72
трёхкомнатных		36
		18
Общая площадь квартир (с учетом лоджий и балконов)	м2	6587,83
Жилая площадь	м2	3173,58
Площадь квартир (без учета лоджий и балконов)	м2	6388,30
Количество хоз. кладовых	шт.	80
Общая площадь хоз. кладовых	м2	348,44
Площадь здания	м2	9385,04
Строительный объем здания	м3	37523,84
Строительный объем надземной части	м3	34175,84
Строительный объем подземной части	м3	3348,00

Застройщик уведомляет участников долевого строительства, что возможно изменение технико-экономических показателей жилого дома.

Раздел 5

5.1. Количество в составе строящегося дома самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости)

Количество квартир – 126, из них: однокомнатные – 72, двухкомнатные – 36, трёхкомнатные – 18, количество хоз. кладовых – 80.

Каждая квартира состоит из набора помещений: жилых – общая комната, спальни; подсобных – кухня, передняя, туалет, банная, встроенные шкафы и т.д.; летних – лоджия, балкон. В каждой лоджии предусмотрены места для размещения встроенного шкафа.

Застройщик уведомляет участников долевого строительства, что возможно изменение количества самостоятельных частей.

5.2. Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией.

Каждая секция представляет собой группу квартир, объединенных вертикальным объемно-пространственным коммуникационным стволом – лестничной клеткой с лифтом. Лестнично-лифтовый узел объединяет все элементы здания, от наружного входа до входа в квартиру. Каждая секция акцентируется самостоятельным входом.

Крыша – скатная с водостоком, организованным через желоба и водосточные трубы в ливневую канализацию.

Входы в подвал изолированы и устраиваются непосредственно с улицы. Входы на чердаки с выходом на крышу размещаются в лестничных клетках.

В многоквартирном жилом доме принят фронтальный прием построения композиции внешнего объема.

Фасады дома обыграны мерным чередованием простенков и проемов и выдержаны в едином ритме и масштабе.

Принято горизонтальное членение в рисунке фасадов здания.

При выборе цветового решения застройки всего участка была принята морская тематика.

Покрытие кровли – металлочерепица.

Внутренняя отделка помещений:

лестничные клетки: стены – окраска ПВА, потолок – окраска ПВА, полы – керамическая плитка;

кладовая уборочного инвентаря: стены – керамическая плитка, потолок – окраска ПВА, полы – керамическая плитка;

помещения технического чердака: пол – цементно-песчаная стяжка;

помещения подвала: полы – бетонные.

Окна – однокамерные стеклопакеты, в ПВХ переплетах, имеющие три положения открывания.

Двери – индивидуального изготовления.

Все комнаты имеют естественное освещение. Оконные проемы необходимых размеров обеспечивают нормативные уровни освещения во всех помещениях. Ориентация здания позволяет инсолировать все квартиры в течении дня.

Защита от шума смежных помещений обеспечивается кирпичными стенами из силикатного полнотелого кирпича, перегородками из силикатного пустотелого кирпича, межквартирными перегородками из блоков из ячеистого бетона. Защита помещений от шума с прилегающей территории обеспечивают стены из силикатного кирпича толщиной 510 и 380 мм.

Защита помещений от ударного шума обеспечивается за счет звукоизоляции междуэтажного перекрытия пенополистиролом толщиной 30 мм.

Здание имеет несущий остов с продольными несущими стенами и жесткими дисками перекрытий, монтируемых из сборных железобетонных плит.

В целях звукоизоляции между стенами шахты лифта и конструкциями здания предусматривают зазоры 40 мм.

Несущие стены - из силикатного полнотелого кирпича.

Вентиляционные каналы и дымоходы выше уровня чердачного перекрытия из полнотелого керамического кирпича.

Лестницы запроектированы из сборных железобетонных лестничных маршей и площадок.

В здании запроектирован лифт, грузоподъемностью 1000 кг с противопожарными дверьми. Стена лифтовой шахты запроектирована из силикатного полнотелого кирпича.

Перекрытия – сборные пустотные железобетонные панели.

Полы первого этажа утепляются пенополистиролом толщиной 100 мм.

Чердачное перекрытие утепляется пенополистиролом толщиной 160 мм, по которому сверху устраивается цементно-песчаная стяжка по сетке.

Межкомнатные перегородки запроектированы из силикатного пустотелого кирпича.

Проект электроснабжения объекта разработан на основании технических условий, выданных ОАО «Янтарьэнерго», технических условий, выданных МКУ «Калининградская служба заказчика».

Электроснабжение объекта осуществляется взаиморезервируемыми кабельными линиями от 2-х секций 0,4 кВ двухтрансформаторной подстанции ТП-1 Новая.

Электроснабжение объекта II категории надежности, осуществляется от разных трансформаторов ТП-1 Новая кабельными линиями КЛ-1 кВ до вводно-распределительного щита жилого дома ВРУ8.

Наружное освещение придомовой территории выполняется светильниками, установленными на металлических опорах. Подключение светильников предусмотрено от ВРУ жилого дома.

В качестве источника водоснабжения объекта принята запроектированная ранее водопроводная насосная станция «Сусанинская» 3-го подъема с резервуарами чистой воды.

В каждой квартире предусмотрена установка счетчика холодной воды ВСХд-15.

Водоотведение запроектировано на основании технических условий, выданных МУП КХ «Водоканал», и технических условий, выданных МП «Гидротехник».

Отвод дождевых и грунтовых вод запроектирован в сети дождевой канализации и канализации условно чистых стоков ж/д №7.

Сточные воды от санитарно-технических приборов жилого дома отводятся пятью выпусками в наружную сеть бытовой канализации и далее – в ранее запроектированный канализационный коллектор дома №7.

Источником теплоснабжения в квартирах жилого дома является газовый настенный двухконтурный котел с закрытой камерой сгорания. Котел оборудован горелкой на природном газе, снабженной модулятором.

Вентиляция жилых помещений вытяжная общеобменная с естественным побуждением.

В проекте предусмотрено присоединение многоквартирного жилого дома к сети связи общего пользования ООО «ТИС-Диалог» с использованием волоконно-оптического кабеля ОЦГ-16 (для межстанционного соединения) и телефонных медных кабелей марки ТППз3 общей емкостью 130 телефонных пар.

В проектной документации предусматривается присоединение сети телевидения и радиовещания к сети ТВ и радиовещания ООО «Антенная служба плюс» с использованием волоконно-оптической линии.

Для газоснабжения предусматривается использование природного газа.

В каждой кухне устанавливается газовая четырехгорелочная плита с контролем горения пламени и газовый настенный двухконтурный котел с закрытой камерой сгорания.

Перед газовым прибором предусмотрена установка отключающего устройства.

При проектировании жилого дома были учтены требования, учитывающие возможность свободного и безопасного доступа инвалидов и граждан других маломобильных групп населения.

Раздел 6

6.1. Функциональное назначение нежилых помещений не входящих в состав общего имущества дома

В состав общего имущества многоквартирного дома не входят хоз. кладовые, площадью 348,44 кв.м.

Раздел 7

7.1. Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства

Лестничные клетки, общие коридоры, лестницы, крышки, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты, а именно:

сеть водопровода:

труба напорная водопроводная ПЭ 100, диаметр 110 × 6,6 PN 10, SDR 17;

сеть бытовой канализации с соответствующими канализационными колодцами с люками:

труба канализационная ПВХ диаметр 110,

труба канализационная ПВХ диаметр 160;

сеть дождевой канализации с соответствующими колодцами, люками и дождеприемниками:

труба канализационная ПВХ диаметр 200,

труба канализационная ПВХ диаметр 160,

труба канализационная ПВХ диаметр 110;

дренажная сеть с соответствующими дренажными колодцами с люками,

труба дренажная гофрированная ПВХ диаметр 65/80 с геотекстильным фильтром,

труба дренажная гофрированная ПВХ диаметр 145/160 с геотекстильным фильтром,

труба канализационная ПВХ диаметр 160;

сеть электроснабжения:

электрокабель с алюминиевыми жилами, сечением 4×240 кв.мм. АПВБШв - 1.0;

сети наружного освещения:

опора алюминиевая – 5 шт.,

светильник уличный – 5 шт.,

лампа – 5 шт.,

вводный щиток - 5 шт.,

кабель с алюминиевыми жилами, сечением 4×16 кв.мм. УАКУ - 1.0;

кабель с медными жилами, сечением 3 × 1,5 кв.мм. ВВГнг – 0,66.

Раздел 8

8.1.Предполагаемый срок получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию: I квартал 2017 года.

8.2. Информация об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию

Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта недвижимости («Многоквартирный жилой дома №8 - 2 этап строительства многоквартирных жилых домов со встроенными нежилыми помещениями по ул. Согласия в г. Калининграде») в эксплуатацию - Комитет архитектуры и строительства Администрации городского округа «Город Калининград».

Раздел 9

9.1.Возможные финансовые и прочие риски, меры по добровольному страхованию застройщиком возможных финансовых и прочих рисков при осуществлении проекта строительства

Застройщик несет предпринимательские риски.

Добровольное страхование рисков не осуществляется.

9.2. Планируемая стоимость строительства жилого дома

Планируемая стоимость строительства жилого дома 268 896 000,0 (двести шестьдесят восемь миллионов восемьсот девяносто шесть тысяч) рублей.

Раздел 10

10.1. Организации, осуществляющие основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчики):

Генеральный подрядчик – Общество с ограниченной ответственностью «PCY-10».

Субподрядчики:

Общество с ограниченной ответственностью «БМ-Строй» (наружные сети водопровода и канализации);

Общество с ограниченной ответственностью «БМ-Строй» (внутреннее отопление водопровода и канализации);

Общество с ограниченной ответственностью «ТитанЭнергоСтрой» (электроснабжение).

Раздел 11

11.1 Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика.

Залог в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона 214-ФЗ от 30.12.2004г.

11.2. «Исполнение обязательств «Застройщика» по передаче жилого помещения «Участнику долевого строительства» по договору обеспечивается заключением договора страхования гражданской ответственности «Застройщика» за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома, предусмотренного п. 15.2 Федерального закона Российской Федерации № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Раздел 12

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

Иных договоров и сделок не имеется.

Оригинал проектной декларации хранится по адресу:
236023, г. Калининград, ул. Третьяковская, 2.

Директор ООО «Ремжилстрой-Инвест»



И.В. Губко