

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«МакроСтрой»

Юридический адрес: 238590 Калининградская обл., гор. Пионерский, ул. Шаманова, д. 4Б
Фактический адрес: 236023 г. Калининград, Советский пр-т, д. 49 офис 46.
Телефон-факс 8 (4012) 57-18-18 e-mail: makrostroy@bk.ru
ИНН 3910502135 КПП 391001001 ОГРН 1143926032128

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
ООО «МакроСтрой»
на строительство объекта «Многоквартирный дом по ул. Южная в г.
Пионерский, Калининградской обл. Дом № 1».

Город Калининград

13 мая 2016 года

Информация о застройщике.

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «МакроСтрой».

Юридический адрес: 238590, Калининградская область, город Пионерский, улица Шаманова, дом 4 «Б».

Фактический (почтовый) адрес: 236041, Калининградская область, г. Калининград, Советский проспект. 49, офис 46.

ИНН 3910502135, КПП 391001001

Генеральный директор - Малышев Алексей Александрович

Режим работы: понедельник-пятница с 8.30 до 17.30, суббота, воскресенье - выходной. Телефоны: 57-18-18, 57-18-17.

1.2. Государственная регистрация застройщика:

ООО «МакроСтрой» внесено в единый государственный реестр юридических лиц 01 октября 2014 года за основным регистрационным номером 1143926032128.

ООО «МакроСтрой» поставлено на учёт в Межрайонной инспекции федеральной налоговой службы № 10 по Калининградской области, о чем, выдано Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе серия 39 № 001647710 от 01 октября 2014 года.

ОГРН 1143926032128, ИНН 3910502135, КПП 391001001

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

Малышев Алексей Александрович, 100% голосов.

1.4. Финансовый результат текущего года –(1046) тыс. рублей,

Размер кредиторской задолженности –15350 тыс. рублей.

Размер дебиторской задолженности –19148 тыс. рублей.

1.5. Застройщик не осуществляет деятельность, подлежащую лицензированию.

2. Информация о проекте строительства.

2.1. Проект строительства объекта «Многоквартирные дома по ул. Южная в г. Пионерский, Калининградской обл. Дом № 1», расположенного по адресу: Российской Федерация, 238590, Калининградская область, г. Пионерский, ул. Южная, д. 7Б (далее – многоквартирный дом) предусматривает строительство двухсекционного двухподъездного многоквартирного жилого дома с

инженерными сетями и благоустройством прилегающей территории, на которой размещаются площадки благоустройства, предусмотренные схемой планировочной организации земельного участка.

Проект строительства многоквартирного дома осуществляется в течение 18 месяцев. Начало строительства многоквартирного дома – август 2016 года.

29 апреля 2016 года Обществом с ограниченной ответственностью «Межрегиональный экспертный центр «Партнер», по результатам рассмотрения проектной документации и результатов инженерных изысканий, выполненных (разработанных) для строительства многоквартирного дома, выдано положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий №35-2-1-3-0042-16

2.2. Разрешение на строительство №RU 39303000-21-2016 от 12 мая 2016 года объекта капитального строительства «Многоквартирные дома по ул. Южная в г. Пионерский, Калининградской обл. Дом № 1» выдано администрацией Пионерского городского округа. Срок действия разрешения на строительство №RU 39303000-21-2016 от 12 мая 2016 года до 12 апреля 2017 года. Срок действия разрешения на строительство №RU 39303000-21-2016 от 12 мая 2016 года будет продлеваться в соответствии с положениями ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации».

2.3. Строительство многоквартирного дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 39:19:010309:601, площадью 1450 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов – для размещения многоквартирного жилого дома, местоположение земельного участка: Калининградская область, г. Пионерский, ул. Южная, д. 7Б (далее также – земельный участок).

Земельный участок с кадастровым номером 39:19:010309:601, площадью 1665 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов - для размещения многоквартирного жилого дома, местоположение земельного участка: Калининградская область, г. Пионерский, ул. Южная, д. 7Б, принадлежит ООО «МакроСтрой» на праве собственности на основании договора о безвозмездной передаче земельного участка в собственность №052/2015 от 19.06.2015 года и решения собственника земельного участка с кадастровым номером 39:15:010309:547 от 15.09.2015 года. О государственной регистрации права собственности ООО «МакроСтрой» на земельный участок с кадастровым номером 39:19:010309:601 26.11.2015 года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации №39-39/003-39/001/027/2015-2096/1.

Размещение участка по отношению к окружающей территории и имеющимся строениям:

с севера – проездом, границей земельного участка под жилым домом по ул. Южная, д.9, д.9б;

с востока – границей земельного участка под строительство жилого дома по ул. Южная, 7а;

с юга – проездом, границей земельного участка под детским садом №4 по ул. Южная, д.9а;

с запада – проездом.

На благоустраиваемой территории запроектированы: проезд, пешеходные дорожки, открытая автостоянка, площадка для отдыха детей и взрослых, спортивная площадка. 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 предусмотрены места понижения бортового камня. Проектом благоустройства предусмотрена установка оборудования, соответствующего назначению детской и спортивной площадок.

2.3.1. Местоположение строящегося многоквартирного дома:

Калининградская область, г. Пионерский, ул. Южная, д. 7Б.

2.4. Описание строящегося многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией:

Многоквартирный дом имеет следующие технико-экономические показатели:

Общая площадь земельного участка	м ²	1450
Площадь застройки	м ²	339,6
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий)	м ²	1082,5
Площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий)	м ²	1065,0
Количество квартир	шт.	30
Этажность		5
Количество этажей		6
Строительный объем	м ³	6497,0
В том числе надземной части	м ³	5497,5
Количество внеквартирных кладовых	шт.	13
Площадь подвала	м ²	220,4
Общая площадь	м ²	1474,9

Многоквартирный дом состоит из двух секций, этажность – 5 (пять), количество этажей – 6 (шесть), имеет прямоугольную форму, в многоквартирном доме предусмотрены холодные чердак и подвал, скатная крыша. Высота типового этажа в чистоте 2,7 м. Вход в жилой дом осуществляется со стороны дворовой территории. В подвале проектируемого дома предполагается расположить техпомещения и внеквартирные кладовые. Входы в подвал запроектированы со стороны улицы и изолированы от основных входов. Выход в чердачное пространство организован с лестничной площадки последнего этажа.

Фундамент – железобетонные плиты и железобетонные блоки.

Стены наружные, внутренние – керамические пустотные блоки толщиной 380 мм с облицовкой красным (темным) лицевым кирпичом.

Перегородки – керамические пустотные блоки толщиной 120 мм, красный полнотелый кирпич, в части помещений перегородки предусмотрены из облегченных конструкций (гипсоплита).

Перекрытия – сборные железобетонные плиты.

Лестницы – сборные железобетонные с монолитными участками.

Крыша - скатная, деревянная стропильная система.

Кровля – металлическая черепица.

Окна – металлопластиковые стеклопакеты.

Двери – металлические.

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 – 30 шт., в том числе:

- однокомнатных квартир проектной площадью с холодными помещениями 29,1 кв.м. – 10шт;

- однокомнатных квартир проектной площадью с холодными помещениями 32,1 кв.м. – 5шт;

- однокомнатных квартир проектной площадью с холодными помещениями 32,6 кв.м. – 5шт;

- двухкомнатных квартир проектной площадью с холодными помещениями 46,8 кв.м. – 10шт.

Общая площадь квартир (с учетом лоджий и балконов) – 1082,5 кв.м.

Общая площадь квартир (без учета лоджий и балконов) – 1065,0 кв.м.

2.5.2. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, имеющих назначение - внеквартирные кладовые (далее - внеквартирные кладовые), в том числе:

Строительный № помещения	№ секции	№ подъезда	Этаж	Проектная площадь (м2)	Назначение
1	1	1	подвал	8,6	Внеквартирная кладовая
2	1	1	подвал	8,6	Внеквартирная кладовая
3	1	1	подвал	10,5	Внеквартирная кладовая
4	1	1	подвал	9,4	Внеквартирная кладовая
5	2	2	подвал	8,6	Внеквартирная кладовая
6	2	2	подвал	8,6	Внеквартирная кладовая
7	2	2	подвал	8,0	Внеквартирная кладовая
8	2	2	подвал	9,4	Внеквартирная кладовая
9	2	2	подвал	8,6	Внеквартирная кладовая
10	2	2	подвал	10,4	Внеквартирная кладовая
11	2	2	подвал	9,6	Внеквартирная кладовая
12	1	1	подвал	8,6	Внеквартирная кладовая
14	1	1	подвал	5,9	Внеквартирная кладовая

Общая площадь внеквартирных кладовых – 114,8 кв.м.

2.5.3. 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.

Для квартир предусмотрено электроснабжение с индивидуальным прибором учета для каждого помещения. Источником электроснабжения жилого дома согласно технических условий ОАО «Янтарьэнерго» является ТП-350-1. Основными потребителями электроэнергии являются: жилые помещения собственников (освещение и бытовая техника), электромеханическое оборудование жизнеобеспечения жилого дома, освещение мест общего пользования.

Для распределения электроэнергии на вводе электроустановки жилого дома предусматривается вводно-распределительное устройство ВРУ с рубильником и автоматическим выключателем на вводе.

Для распределения электроэнергии предусматривается установка этажных распределительных щитов, распределительных щитков в квартирах.

Защита электрических сетей предусматривается автоматическими выключателями с комбинированными расцепителями, устанавливаемыми в распределительных щитах. Для защиты групповых сетей освещения применены двухполюсные автоматические выключатели. Групповые розеточные линии, групповая сеть для подключения домофонов, групповые сети освещения помещений, в которых применены светильники с высотой установки ниже 2,5 метра защищаются комбинированными автоматическими выключателями с устройствами защитного отключения УЗО.

Согласно технических условий УМП «Водоканал» г. Пионерский источником водоснабжения многоквартирного дома является сеть городского водопровода диаметром 110 мм, проходящая по ул. Красная с закольцовкой водопровода диаметром 160 мм по ул. Южная в г. Пионерский.

Система запроектирована с одним общим вводом водопровода.

Для учета расходов потребляемой воды на объекте, устанавливаются следующие приборы: на общем вводе водопровода счетчик холодной воды, на ответвлении в каждую квартиру, перед наружными поливочными кранами, в помещении уборочного инвентаря - счетчики холодной воды Ø15 мм.

Для обеспечения требуемого напора в системе водоснабжения запроектирована установка повышения давления. Горячее водоснабжение в квартирах дома запроектировано от двухконтурных газовых котлов, установленных в кухнях.

На объекте запроектированы наружные и внутренние системы отвода бытовых и дождевых стоков.

Отвод бытовых сточных вод от проектируемого жилого дома, согласно технических условий УМП «Водоканал» г. Пионерский предусматривается в городской коллектор диаметром 400 мм по ул. Калининградское шоссе.

Хозяйственно-бытовая канализация запроектирована для отведения сточных вод от санитарных приборов в санузлах квартир и от моек на кухнях, от мойки в помещении уборочного инвентаря.

Для эксплуатации системы устанавливаются ревизии и прочистки.

Для эксплуатации наружных сетей бытовой канализации устанавливаются колодцы из сборных ж/бетонных элементов Ø 1000, мм с гидроизоляцией на всю высоту рабочей части.

Отвод дождевых стоков от проектируемого жилого дома, согласно технических условий УМП «Водоканал» г. Пионерский предусматривается в городской коллектор диаметром 800 мм по ул. Красная.

По характеру загрязнений дождевые стоки проектируемого объекта разделяются на условно-чистые с крыши здания и загрязненные взвешенными веществами с твердого покрытия территории объекта.

Для сбора дождевых стоков с крыши здания запроектирована система отвода по наружным водостокам и с дальнейшим сбросом в дворовую сеть объекта.

Предусматривается пристенно-пластовый дренаж совершенного типа из труб ПВХ фирмы «Вавин», гофрированных, в геотекстильном фильтре.

Для осмотра и прочистки сетей дренажа запроектированы смотровые колодцы.

Источником теплоснабжения квартир жилого дома служат автоматизированные двухконтурные котлы настенного типа с закрытой камерой тепловой мощностью 24 кВт. Котлы устанавливаются в кухнях квартир. Котлы укомплектованы системой безопасности, управлением горелкой на газообразном топливе и поддерживают заданную температуру теплоносителя.

Котлы оборудованы горелками на природном газе, оборудованные модулятором. В комплекты котлов входят: автоматика безопасности, мембранные расширительные баки, предохранительные клапаны, клапаны подпитки, насосы. Коэффициент полезного действия котлов составляет 91-94%. Работа настенных газовых котлов предусматривается в автоматическом режиме, без постоянного присутствия обслуживающего персонала. Температура теплоносителя в системе отопления регулируется вручную на блоке управления котла.

Отопление квартир жилого дома – поквартирное, от автоматизированных двухконтурных котлов настенного типа. Системы отопления квартир – радиаторные, двухтрубные, тупиковые с искусственной циркуляцией воды.

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.

Вентиляция помещений жилых квартир здания принята приточно-вытяжная с естественным побуждением воздуха. Удаление воздуха из кухонь и санитарных узлов осуществляется через вентиляционные каналы-спутники.

Для чистки дымоходов в процессе эксплуатации предусмотрены ревизии.

Проектом предусмотрены телефонизация, устройство доступа в сеть интернет, устройство сети телевидения многоквартирного жилого дома. Проект выполнен на основании технических условий ОАО «Ростелеком».

Источником газоснабжения является существующий газопровод низкого давления диаметром 160 мм по ул. Красная.

Газопровод предусматривается из полиэтиленовых и стальных электросварных труб. Внутреннее газоснабжение жилого дома выполнено с учетом расхода газа на цели пищеприготовления, отопления и горячего водоснабжения. Перед каждым газовым прибором, счетчиком и стояком предусматривается запорное устройство – стальной шаровой клапан для газа. На вводе газопровода в каждой кухне предусматривается установка термозапорного клапана.

Проектом предусмотрены общедомовые и поквартирные приборы учета.

2.6. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома – до 30 декабря 2017 года. Срок передачи объектов участия в долевом строительстве – до 01.04.2018 года.

2.7. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства – маловероятны, носят характер, присущий всем видам предпринимательской деятельности.

2.8. Планируемая стоимость строительства многоквартирного дома составляет 12 917 448 (двенадцать миллионов девятьсот семнадцать тысяч четыреста сорок восемь) рублей.

2.9. 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 земельного участка с кадастровым номером 39:19:010309:601, площадью 1450 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов - для размещения многоквартирного жилого дома, местоположение земельного участка: Калининградская область, г. Пионерский, ул. Южная, д. 7Б, принадлежащего ООО «МакроСтрой» на праве собственности;

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

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 № 35-36267/2016 от 13.05.2016 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 40701810040130000017 в 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 «Многokвартирные дома по ул. Южная в г. Пионерский Калининградской обл. Дом № 1», строительный адрес: РФ, 238590, Калининградская область, г. Пионерский, ул. Южная, д. 7Б, 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.

2.10. В многоквартирном доме имеются нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, с назначением - внеквартирные кладовые. Внеквартирные кладовые, не входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, описаны в п.2.5.2 настоящей проектной декларации.

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. 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 или нежилых помещений (внеквартирных кладовых), и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердак, помещения электрощитовой, водомерного узла, комната хранения уборочного инвентаря, 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 и (или) нежилого 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 и (или) нежилого 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.

2.13. 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);

ИП Чириченко А.А. (услуги автотранспорта и строительной техники).

Генеральный директор



А.А. Малышев