

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
ООО «Алком» на строительство многоквартирных жилых домов
по ул. Согласия в г. Калининграде - многоквартирный жилой дом № 10.
(проектная декларация размещена на сайте www.remzhilstroy39.ru 23 ноября 2016 года)

Город Калининград

23 ноября 2016 года

1. Информация о застройщике.

1.1. Наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Алком».

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 «Алком» (ООО «Алком») зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 8 по г. Калининграду за основным государственным регистрационным номером 1053900149533, о чем 15.09.2005 г. выдано Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 39 № 000499221, ОГРН 1053900149533, ИНН 3905068145, КПП 390601001.

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 (№12а по ГП) со встроенными нежилыми помещениями по ул. Жиленкова, 6 в г. Калининграде. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией – 4 квартал 2014 года, фактически дом введен в эксплуатацию 24 декабря 2014 года.

Жилой дом №1 на объекте «Многоквартирные жилые дома №1, 2, 3» по ул. Лукашова в г. Калининграде (ул.Лукашова, д.25). Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией – 1 квартал 2016 года, фактически дом введен в эксплуатацию 24 декабря 2014 года.

Жилой дом №2 на объекте «Многоквартирные жилые дома №1, 2, 3» по ул. Лукашова в г. Калининграде (ул.Лукашова, д.23). Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией – 1 квартал 2016 года, фактически дом введен в эксплуатацию 24 декабря 2015 года.

Жилой дом №3 на объекте «Многоквартирные жилые дома №1, 2, 3» по ул. Лукашова в г. Калининграде (ул.Лукашова, д.21). Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией – 1 квартал 2016 года, фактически дом введен в эксплуатацию 24 декабря 2015 года.

1.5. Застройщик не осуществляет деятельность, подлежащую лицензированию.

1.6. 23 487 тыс. руб. - дебиторская задолженность;

17 795 тыс. руб. - кредиторская задолженность

13 741 тыс. руб. - финансовый результат.

2. Информация о проекте строительства.

II. Информация о проекте строительства

Раздел 1

1.1.Цель проекта строительства

На земельном участке с кадастровым номером 39:15:130710:2107 предполагается строительство квартала многоэтажных многоквартирных жилых домов. Данным проектом запроектированы два дома № 9 и № 10, строительство которых предполагается в один этап.

Подъезд к многоквартирным жилым домам осуществляется по ранее запроектированному внутриквартальному проезду, расположенному на территории многоквартирного жилого дома № 6, на который установлен сервитут.

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

Проектируемые жилые дома кирпичные с эксплуатируемым подвалом и чердаком. Высота этажа - 3,0 м. Высота подвала - 1,9 м.

Дом № 10 - здание девятиэтажное, двухсекционное. В доме № 10 запроектированы 81 квартира (однокомнатных - 36; двухкомнатных - 27; трехкомнатных - 18). В подвале жилого дома запроектированы встроенные нежилые помещения (хоз. кладовые) в количестве 81 штуки.

1.2. Сроки реализации проекта строительства

Начало строительства	Окончание строительства
I квартал 2017 г.	I квартал 2019 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 № 39-2-1-3-0099-16 от 08.11.2016 г. по проектной документации и результатам инженерных изысканий на строительство по объекту капитального строительства: «Многоквартирные жилые дома по ул. Согласия в г. Калининграде. Многоквартирные жилые дома № 9 и №10».

Раздел 2

2.1. Разрешение на строительство

Разрешение на строительство объекта капитального строительства «Многоквартирные жилые дома по улице Согласия в городе Калининграде. Многоквартирные жилые дома № 9,10» № 39-RU-39301000-286-2016 от 23.11.2016 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 39:15:130710:2107, 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 39:15:130710:2107, категория земель: земли населенных пунктов - под строительство многоэтажного многоквартирного дома (многоэтажная жилая застройка), площадью 7785 кв.м., в соответствии с договором №507/А-2016 от 20.10.2016 г. аренды земельного участка, заключенным между администрацией городского округа «Город Калининград» и ООО «Алком», передан ООО «Алком» в аренду до 24.07.2021 года (включительно). Договор аренды земельного участка №507/А-2016 от 20.10.2016 г.

зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, дата регистрации: 21.11.2016 года, номер регистрации: 39-39/001-39/001/055/2016-3995.

3.2. Элементы благоустройства

Проектом предусматривается высокая степень благоустройства территории.

Благоустройством территории дома предусмотрены проезды и автостоянки с покрытием из дорожной плитки, тротуары и площадки отдыха с покрытием из мелкой бетонной плитки, детская и гимнастическая площадки с покрытием из спецсмеси. Все покрытия на территории жилых домов обрамляются бетонными камнями.

Территория озеленяется. Высаживаются декоративные деревья, кустарники и устраивается травяной газон. Озеленение проектируемой территории выполняется на свободных от застройки и инженерных коммуникаций территориях, обеспечивает экологическую защиту проживающих от вредных воздействий внешней среды и создаёт эстетический вид дворовой территории.

Внешний подъезд к проектируемым жилым домам производится с перспективных проездов, имеющих выезд на ул. Согласия. Перспективные проезды в красных линиях выполняются отдельным проектом.

На территории жилых домов запроектированы шесть автостоянок (всего на 51 легковых автомобиля).

Принятые проектом решения транспортной схемы обеспечивают технологическую целесообразность, противопожарные разрывы, удобство и безопасность движения автомобилей и пешеходов.

Раздел 4

4.1. Местоположение создаваемого жилого дома и его описание

Земельный участок находится в северо-западной части города Калининграда в микрорайоне «Сельма».

Границами участка являются:

- с севера - детский садик;
- с востока - строящийся многоквартирный жилой дом № 6;
- с юга - улица Панина;
- с запада - улица Согласия.

На участке предполагается строительство квартала многоэтажных многоквартирных жилых дома. Данным проектом запроектированы два дома № 9 и № 10, строительство которых предполагается в один этап.

Многоквартирный жилой дом №10 имеет следующие технико-экономические показатели:

Технико-экономические показатели объекта			
№	Наименование	Ед. изм.	Показатель
			Дом № 10
1	Уровень ответственности здания		II
2	Расчетный срок службы здания	лет	50
3	Площадь участка	м ²	0,7785
4	Площадь застройки	м ²	885,15
5	Процент застройки участка	%	18,7
6	Количество зданий на участке	шт.	2
7	Строительный объем, в том числе: выше отм. 0.00 ниже отм. 0.00	м ³	26759,31
			24502,60
			2256,71
8	Общая площадь здания	м ²	6206,08
9	Общая площадь квартир (без учета лоджий) в том числе: однокомнатных двухкомнатных трехкомнатных	м ²	4701,07
			1389,78
			1778,13
10	Общая площадь квартир (с учётом лоджий)	м ²	4856,23
11	Жилая площадь	м ²	2506,68

12	Количество квартир, в том числе: однокомнатных двухкомнатных трехкомнатных	шт.	81 36 27 18
13	Этажность (количество надземных этажей)	эт.	9
14	Количество этажей в том числе: надземных подвал	эт.	10 9 1
15	Количество секций в здании	шт.	1
16	Расчетное количество жителей	чел	184
17	Высота здания до конька крыши	м	31,80
18	Площадь общего имущества жилого дома, в том числе: площадь внеквартирных кладовых	м ²	1182,19 291,69
19	Количество внеквартирных хоз. кладовых, не выходящих в общее имущество жилого дома	шт.	81

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 – 54, из них: однокомнатные – 18, двухкомнатные – 27, трёхкомнатные – 9; количество внеквартирных кладовых – 54.

Каждая квартира состоит из набора помещений: жилых - общая комната, спальни; подсобных - кухня, передняя, туалет, ванная, встроенные шкафы и т.д.; летних - лоджии. 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.

Проектируемые жилые дома кирпичные с эксплуатируемым подвалом и чердаком. Высота этажа - 3,0 м. Высота подвала - 1,9 м.

Каждая секция многоквартирных жилых домов представляет собой группу квартир, объединённых вертикальным объёмно-пространственным коммуникационным стволом. Лестнично-лифтовый узел объединяет все элементы здания, от наружного входа до входа в квартиру. Каждая секция акцентируется самостоятельным входом.

Наружная отделка фасадов - полимерно-штукатурное покрытие «Драйвит».

Крыша скатная с водостоком, организованным через желоба и водосточные трубы в ливневую канализацию. Покрытие кровли - металлочерепица по сплошному деревянному настилу.

Двери входные в здание – металлические.

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

Проектируемые здания являются частью архитектурного комплекса жилого образования, поэтому объёмно-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.

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

При выборе цветового решения застройки всего участка желанием заказчика была принята морская тематика, что и явилось предпосылкой для выбора вариантов расколеровки жилых домов.

Покрытие кровли - металлочерепица.

Внутренняя отделка помещений принята следующая:

- лестничные клетки: стены - окраска ПВА, потолок - окраска ПВА, полы - керамическая плитка;
- кладовая уборочного инвентаря и водомерный узел: стены и потолок - окраска ПВА, полы - керамическая плитка;
- помещения технического чердака: пол - цементно-песчаная стяжка;
- помещения подвала: стены, потолки - известковая окраска, 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 течение дня.

Наружные и внутренние стены дома запроектированы из силикатного полнотелого кирпича. Дымоходы – из полнотелого керамического кирпича.

В здании запроектирован лифт грузоподъемностью 1000 кг с противопожарными дверьми. Стена лифтовой шахты запроектирована из силикатного полнотелого кирпича марки. При возведении зданий лифтовые шахты монтируются с опережением на один этаж.

Перекрытия - сборные пустотные железобетонные панели.

Лоджии запроектированы сборные железобетонные. Устойчивость плит лоджий обеспечивается защемлением их кирпичной кладкой стен и анкерровкой плит к стенам.

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

Проект электрооборудования, электроснабжения, наружного освещения объекта разработан на основании технических условий ОАО «Янтарьэнерго» и технических условий МКУ «Калининградская служба заказчика».

Электроснабжение объекта осуществляется взаиморезервируемыми кабельными линиями от двухтрансформаторной подстанции ТП-2 Новая.

Проект водоснабжения разработан на основании технических условий, выданных МП КХ «Водоканал».

Водоснабжение жилых домов № 9 и № 10 предусмотрено от ранее запроектированной и строящейся сети водопровод от ВНС «Сусанинская».

Горячее водоснабжение каждой квартиры запроектировано от индивидуального двухконтурного газового котла.

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

Сточные воды от санитарно-технических приборов жилых домов системами внутренней бытовой канализации собираются в горизонтальные коллекторы под потолком подвала, и отводятся в наружную сеть бытовой канализации, и далее - в ранее запроектированный канализационный коллектор в соответствии с проектом планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Согласия - Панина - Горького - Рассветная в Ленинградском районе.

Источником теплоснабжения в квартирах жилого дома является газовый настенный двухконтурный котел с закрытой камерой сгорания.

В качестве нагревательных приборов используются стальные панельные радиаторы.

Система телефонной связи в проектируемых жилых домах выполняется в соответствии с техническими условиями, выданными ООО «Антенная служба плюс» и предусматривает устройство внутренней распределительной сети телефонной связи.

Внешнее подключение проектируемых жилых домов предусматривается волоконно-оптическим кабелем от дома № 34 по ул. Согласия и выполняется по проекту внешних сетей.

Данный проект газоснабжения 9-ти этажных жилых домов № 10 (81-квартирного) разработан на основании следующих документов: технических условий ОАО «Калининградгазификация»; технических условий ЗАО «Газпром Межрегионгаз Санкт-Петербург».

Для газоснабжения предусматривается использование природного газа с низшей теплотой сгорания 8000 ккал/м^3 (33494 кДж/м^3), плотность при нормальных условиях - $0,7 \text{ кг/м}^3$.

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

Раздел 6

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

Нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества дома отсутствуют.

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, крыши, 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 объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке, а именно:

сеть дождевой канализации с соответствующими канализационными колодцами, люками, дождеприемниками, очистными сооружениями и нефтеуловителями;

дренажная сеть с соответствующими дренажными колодцами и люками;

сеть водопровода;

сеть бытовой канализации с соответствующими канализационными колодцами и люками;

сеть электроснабжения;

сети наружного освещения с соответствующими опорами наружного освещения, светильниками уличными, лампами, вводными щитками и кабельными линиями;

сети газоснабжения.

Раздел 8

8.1.Предполагаемый срок получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию: II квартал 2019 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 («Многоквартирные жилые дома с нежилыми помещениями по ул. Согласия в г. Калининграде. Многоквартирный жилой дом №10») 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 201 981 400 рублей (двести один миллион девятьсот восемьдесят одна тысяча четыреста) 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 «Стройимпорт» (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 «Алком»



М.Ю. Иванова