



ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
**ПЛИТСПИЧПРОМ**



пл. 50 лет Октября, д. 3, г. Балабаново, Калужская обл., 249000  
Телефон многоканальный (48438) 6-01-30, факс 6-02-72  
e-mail: [info@pspcor.ru](mailto:info@pspcor.ru), [secret@pspcor.ru](mailto:secret@pspcor.ru) [http:// www.pspcom.ru](http://www.pspcom.ru)

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

по объекту капитального строительства:

«Жилые дома с нежилой частью общей площадью 4200 кв. м. по адресу:  
Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Гагарина.»

### 1. Информация о застройщике

№	Требование ФЗ 214-ФЗ к проектной декларации	Информация
1.1.	О фирменном наименовании (наименовании), местонахождение застройщика, а также о режиме его работы;	<b>Фирменное наименование:</b> Закрытое акционерное общество «Плитспичпром». <b>Местонахождение застройщика:</b> Россия, 249000, г. Балабаново, Калужская область, Боровский район, пл. 50 лет Октября, д. 3. <b>Режим работы застройщика:</b> ПН-ПТ с 8.00 до 17.00, обеденный перерыв с 12.00-13.00, выходные дни СБ-ВС.
1.2.	о государственной регистрации застройщика;	<b>Застройщик зарегистрирован</b> Постановлением №101/6 Администрацией муниципального образования «Боровский район». 13.08.2002 года в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 г. – закрытом акционерном обществе «Плитспичпром» за основным государственным регистрационным номером 1024000534568.
1.3.	об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени, отчества физического лица - учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает	<b>Учредителями (акционерами) Застройщика являются:</b> ООО «СоюзБалтКомплект» - 97,361706% акций, Центр»КТКПР» - 0,001054% акций, Физлица (359) – 2,618259% акций, Счета совладения – 0,018981% акций

	каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица;	
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, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию;	<p><b>Проекты капитального строительства многоквартирных домов в которых принимал участие застройщик, которые введены в эксплуатацию:</b></p> <p>1. «Квартал малоэтажной застройки. (I этап строительства – жилой дом №1-№4 с объектами транспортной и инженерной инфраструктуры. Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Гагарина.)», фактический срок ввода в эксплуатацию 3 квартал 2012 года.</p> <p>2. «Квартал малоэтажной застройки. (II этап строительства – жилой дом №5-№11. Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Гагарина.)», фактический срок ввода в эксплуатацию – 4 квартал 2013 года.</p>
1.5.	о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;	<p>Свидетельство №0118.02-2010-4003002282-С-176 от 19 марта 2014 года. СРО НП «Объединение строителей Калужской области». Вид лицензируемой деятельности: Допуск к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Строительно-монтажные работы, строительство сетей и коммуникаций внутренних и наружных.</p> <p>Свидетельство №0098.03-2010-4003002282-П-075 от 17 июля 2014 года. НП «Центр развития проектирования» ОборонСтройПроект». Вид лицензируемой деятельности: Вид лицензируемой деятельности: Допуск к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Проектирование объектов капитального строительства.</p>
1.6.	о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.	<p><b>Финансовый результат за 9 месяцев 2014 года:</b></p> <p>Величина собственных средств на 01.10.2014 г.. – 1 967 693 тыс. руб.</p> <p>Дебиторская задолженность на 01.10.2014 г.. – 856 207 тыс. руб.</p> <p>Кредиторская задолженность на 01.10.2014 г.. – 687 370 тыс. руб.</p>

## 2. Информация о проекте строительства

2.1	О цели проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;	<p><b>Цель проекта строительства:</b></p> <p>Строительство 4 жилых домов с нежилой частью общей площадью 4200 кв. м. в ходе реализации третьего этапа строительства квартала малоэтажной застройки по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Гагарина. В четвертом жилом доме на нижних этажах предполагается размещение детского дошкольного учреждения.</p> <p>В ходе строительства данного квартала на первом и втором этапах строительства на данный момент осуществлено возведение одиннадцати малоэтажных многоквартирных жилых домов и всех объектов инженерной инфраструктуры, необходимых для инженерно-технического</p>
-----	---	---

		<p>обеспечения всех объектов, запроектированных для размещения в пределах этого квартала жилой малоэтажной застройки.</p> <p>Этапы и сроки реализации проекта:  Начало строительства – IV квартал 2014 года.  Окончание строительства – III квартал 2015 года.  Ввод в эксплуатацию – IV квартал 2015 года.  Результаты государственной экспертизы проектной документации: не предусмотрена.</p>
2.2.	О разрешении на строительство;	<p>Разрешение на строительство № RU 40000101-48/2014 от 24.12.2014 года выдано Администрацией (исполнительно-распорядительный орган) городского поселения «Город Балабаново».</p>
2.3.	<p>2.3.1. О правах застройщика на земельный участок, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок,</p> <p>2.3.2. О собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости.</p>	<p>Застройщик обладает правом аренды земельного участка с кадастровым номером №40:03:110201:131 на основании следующих документов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Протокол №2 заседания комиссии по проведению торгов (в форме открытого аукциона) по продаже права на заключение договора аренды находящегося в муниципальной собственности земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства в городе Балабаново от 30.09.2010 г.</li> <li>• Договор №1-дл/2010 Бал. Аренды земельного участка от 01.10.2010 г. на земельный участок с кадастровым №40:03:110201:131. Срок аренды - до 30.09.2015 года. Договор заключен между Администрацией городского поселения «Город Балабаново» и ЗАО «Плитспичпром». Договор №1-дл/2010 Бал. Аренды земельного участка от 01.10.2010 г. на земельный участок с кадастровым №40:03:110201:131 зарегистрирован в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области 18.10.2010 г. Регистрационный номер записи №40 40 03/041/2010 148.</li> </ul> <p>Собственником земельного участка с кадастровым номером №40:03:110201:131 является муниципальное образование «Город Балабаново». Земельный участок с кадастровым номером №40:03:110201:131 имеет площадь 100 000 кв. метров. Разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Границы земельного участка с кадастровым номером №40:03:110201:131 установлены в кадастровом паспорте земельного участка.</p>
2.4.	О местоположении строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство;	<p><b>Местоположение:</b>  Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Гагарина. Участок застройки располагается (примыкает) к автодороге Большое Московское Кольцо – Лапшинка (ул.Гагарина), свободный от застройки. Проезд к жилым домам осуществляется с двух съездов автодороги Большое Московское Кольцо – Лапшинка.</p> <p><b>Об элементах благоустройства.</b>  По периметру участка имеются внутриквартальные проезды (выполненные в ходе 1 и 2 этапа</p>

строительства) шириной 4,2. Метра с асфальтобетонным покрытием, по которым осуществляется подъезд к проектируемым жилым домам и детскому дошкольному учреждению. Конструкция покрытия данных проездов обеспечивает проезд пожарных машин. Территория огорожена забором высотой 2,5 метра и имеет запроектированный круговой проезд для пожарных машин.

Спортивная площадка расположена в существующей застройке, Для пешеходов предусмотрен тротуар шириной 1,5 метра, отделенный от проезжей части бетонным бортовым камнем.

На территории детского дошкольного учреждения дорожки и тротуар с возможностью проезда пожарных машин выполнено из бетонной плитки. Покрытие детских групповых площадок выполнено из резины.

Для обеспечения санитарно-гигиенических условий на территории, прилегающей к зданиям, проектом предусмотрено проведение работ по благоустройству. Свободная от застройки территория озеленяется лиственными породами деревьев, декоративными рядовыми и групповыми посадками кустарников, посевами трав и цветников-многолетников.

Проектом также предусмотрена установка малых архитектурных форм: детского игрового оборудования на территории, скамеек, урн, контейнеров для мусора.

#### **Описание.**

Жилые дома №1, 2, 3 представляют собой одинаковые трехэтажные многоквартирные жилые дома, различающиеся входной группой. В каждом доме запроектировано размещение двадцати однокомнатных квартир. В каждой квартире предусмотрена лоджия.

Здания имеют плоскую утепленную рулонную кровлю с разуклонкой керамзитом и внутренним водостоком.

Конструктивная схема зданий представляет собой монолитных железобетонный каркас. В качестве фундамента приняты монолитные столбчатые фундаменты, устраиваемые ниже глубины промерзания.

Роль вертикальных несущих конструкций играет сетка монолитных железобетонных колон и пилонов, а также монолитные железобетонные стены лестничного блока в качестве ядра жесткости.

Горизонтальные несущие конструкции (межэтажные перекрытия, покрытие, пол первого этажа) запроектированы в виде монолитных железобетонных плит.

Лестничные марши и площадки также выполнены в монолитном варианте.

Наружные стены запроектированы самонесущими трехслойными, с внутренним несущим слоем из блоков ячеистого бетона, утеплителем из жестких пенополистирольных плит и наружным облицовочным слоем из щелевого кирпича на гибких связях.

Внутренние стены и перегородки выполнены из блоков ячеистого бетона и красного керамического полнотелого кирпича.

Оконные блоки запроектированы из ПВХ-профилей с двухкамерными стеклопакетами.

Лоджии запроектированы неостекленными.

Жилой дом №4 представляет собой трехэтажный многоквартирный жилой дом, на первом и втором этажах которого предусмотрено размещение детского дошкольного учреждения.

		<p>На третьем этаже здания размещено семь однокомнатных квартир.  В каждой квартире предусмотрена лоджия.  Здания имеют плоскую утепленную рулонную кровлю с разуклонкой керамзитом и внутренним водостоком.  Конструктивная схема зданий представляет собой монолитный железобетонный каркас. В качестве фундамента приняты монолитные столбчатые фундаменты, устраиваемые ниже глубины промерзания.  Роль вертикальных несущих конструкций играет сетка монолитных железобетонных колон и пилонов, а также монолитные железобетонные стены лестничного блока в качестве ядра жесткости.  Горизонтальные несущие конструкции (межэтажные перекрытия, покрытие, пол первого этажа) запроектированы в виде монолитных железобетонных плит.  Лестничные марши и площадки также выполнены в монолитном варианте.  Наружные стены запроектированы самонесущими трехслойными, с внутренним несущим слоем из блоков ячеистого бетона, утеплителем из жестких пенополистирольных плит и наружным облицовочным слоем из щелевого кирпича на гибких связях.  Внутренние стены и перегородки выполнены из блоков ячеистого бетона и красного керамического полнотелого кирпича.  Оконные блоки запроектированы из ПВХ-профилей с двухкамерными стеклопакетами.  Лоджии запроектированы неостекленными.</p>
2.5.	<p>О количестве в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией;</p>	<p><b>Жилые дома №1, 2, 3</b> запроектированы односекционными, трехэтажными.  В каждом из трех зданий запроектировано размещение двадцати однокомнатных квартир площадью от 35,19 кв. м. до 38,9 кв. м.  Строительный объем – 3406 м<sup>3</sup> каждый дом.  Общая площадь – 1032 м<sup>2</sup> каждый дом.  Общая площадь квартир – 744,1 м<sup>2</sup> в каждом доме.</p> <p><b>Жилой дом №4</b> запроектирован односекционным, трехэтажным.  В доме запроектировано размещение семи однокомнатных квартир площадью от 35,1 кв. м. до 38,9 кв. м.  Строительный объем – 3492 м<sup>3</sup>.  Общая площадь – 1058 м<sup>2</sup>.  Общая площадь квартир – 223,08 м<sup>2</sup>.</p> <p>Во всех квартирах предусмотрены все необходимые виды инженерно-технического обеспечения: электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение – централизованное от внутриплощадочных сетей.  Отопление и горячее водоснабжение – от индивидуальных газовых котлов.  Разводка инженерных сетей в пределах квартиры выполняется собственниками жилья.  Отопление мест общего пользования предусмотрено посредством электрических конвекторов.</p>

В местах общего пользования запроектирована внутренняя отделка помещений (на путях эвакуации из негорючих материалов), в квартирах внутренняя отделка выполняется собственниками жилья.

Инженерные коммуникации в помещениях детского дошкольного учреждения запроектированы независимыми от инженерных коммуникаций жилой части. Отопление помещений детского дошкольного учреждения осуществляется посредством электрических конвекторов.

#### **1. Общестроительные работы в квартирах:**

Внутриквартирные перегородки и перегородки, ограничивающие санузлы и кухни выполняются по проекту;

Выполняется установка входных дверных блоков;

Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен с комплектацией скобяными изделиями по проекту;

Подоконные доски не устанавливаются;

Выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются;

Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля) не устанавливается;

Межкомнатные внутренние дверные блоки не устанавливаются;

Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются собственниками помещений;

Нумерация квартир выполняется.

#### **2. Нежилые помещения:**

Устройство перегородок выполняется в объеме проекта.

Выполняется установка входных дверных блоков.

Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен с комплектацией скобяными изделиями по проекту.

#### **3. Электромонтажные работы и слаботочные системы:**

Электромонтажные работы выполняются на 1 этапе (при вводе дома в эксплуатацию) – монтаж и допуск электроустановки на общедомовые нужды с установкой этажных щитов и внутренних щитков для механизации отделочных работ с ограничением аппарата потребления электроэнергии на 16А;

Радио, телевидение, телефонизация, ОДС – выполняются в объеме проекта на окончное устройство без ввода в квартиры;

Поквартирные счетчики устанавливаются;

Выполняется прокладка кабеля от щитовой в нежилые помещения с установкой индивидуальных щитков механизации;

Предусмотрены отдельные электрощитовые для жилой части дома и нежилых помещений.

#### **4. Сантехнические работы:**

		<p>Система отопления выполняется в объеме проекта;</p> <p>Холодное водоснабжение. Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, душевые кабины, умывальники и ванны, смывные бачки, унитазы. Отводы оканчиваются вентилями с заглушками;</p> <p>Сантехоборудование (душевые поддоны, ванны, умывальники, компакт - унитазы, мойки) не устанавливаются;</p> <p>В ванной комнате предусматривается устройство проводника, присоединенного к трубе холодного водоснабжения для выполнения основной системы уравнивания потенциалов.</p> <p>Счетчики расхода воды поквартирные устанавливаются по заявкам эксплуатирующих организаций по мере заселения квартир в соответствии с установленным порядком;</p> <p>Счетчики расхода воды нежилых помещений устанавливаются на общий ввод в нежилое помещение.</p> <p>Фекальная канализация. Выполняются стояки с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек). Работы по устройству трубных разводов для подключения приборов выполняются собственниками помещений.</p> <p>Ванные комнаты. Без установки ванн, унитазов, умывальников (с заглушками систем водоснабжения и канализации на подключение оборудования).</p>
2.6.	О функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящимся (создаваемым) объектом недвижимости является многоквартирный дом;	<p>Помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом здании.</p> <p>Детское дошкольное учреждение – на 41-45 мест, 3 группы, 716,0 м2 площадью, 2362,0 м3 строительный объем. Площадки для прогулок- 3 шт, обустроенные навесами и игровыми комплексами.</p>
2.7.	О составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, 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;	<p>Внутренние инженерные коммуникации, помещения общего пользования, в том числе лестничные площадки, лестничные марши, технический коридор, подвалы, технические помещения, чердачные помещения и т.д.</p>
2.8.	о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, об органе, уполномоченном в соответствии с	<p>Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию второго этапа строительства: 4 квартал 2015 года</p> <p>В соответствии со статьей 52 Градостроительного кодекса РФ за разрешением на ввод в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган</p>

	законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию;	исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, а именно в администрацию МО ГП «Город Балабаново».
2.9.	о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков;  9.1.) о планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;	В случае возникновения финансовых и прочих рисков при проведении строительных работ, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе: стихийных действий, военных действий любого характера, блокады, решения правительственных органов, изменение ставок рефинансирования Центрального банка РФ, изменений налогового законодательства, а также неблагоприятных погодных условий, исполнение обязательств по договору отодвигается соразмерно времени действия этих обстоятельств.  Планируемая стоимость строительства объектов недвижимости : 65 000 000 рублей.
2.10.	о перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков);	Генеральный проектировщик: ООО «СОЛИДПРОЕКТ», Адрес: 111033, г. Москва, ул. Золоторожский вал, д.11, стр. 7. ИНН 7722684049/ОГРН 1097746213509. Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0405.02-2011-7722684049-П-054 от 04 октября 2012года.  Генеральный подрядчик: ЗАО «Плитспичпром», Адрес: 249000, Калужская область, Боровский район, город Балабаново, улица 50 лет Октября, д.3. ИНН 4003002282/ОГРН 1024000534568. Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0118.02-2010-4003002282-С-176 от 19 марта 2014 года, в том числе: Работы по организации строительства, реконструкции и капитального ремонта, привлекаемых застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным подрядчиком).
2.11.	о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору;	В соответствии со ст. 12.1. Способы обеспечения исполнения обязательств по договору ФЗ «ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» №214-ФЗ от 30.12.2004 г., (далее Федеральный закон) 1. Залогом в порядке, установленном статьями 13 - 15 Федерального закона, обеспечиваться исполнение следующих обязательств застройщика по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома на основании одного разрешения на строительство: 1) возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом и (или) договором; 2) уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в



		<p>исполнение следующих обязательств застройщика по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома на основании одного разрешения на строительство:</p> <p>1) возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом и (или) договором;</p> <p>2) уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.</p> <p>2. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома на основании одного разрешения на строительство, наряду с залогом обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном <u>статьей 15.2</u> Федерального закона.</p>
2.12.	<p>об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров.</p>	Нет.

Генеральный директор  
**ЗАО «ПЛИТСПИЧПРОМ»**  
 30.12.2014 г.



**Е. Г. Власов**

ИНН 4003002282 КПП 400301001 Р/с 40702810822230160007 Калужское ОСБ 8608  
 Обнинское ОСБ № 7786 г. Обнинск БИК 042908612 К/с 30101810100000000612