

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

ООО «РегионЖилСтрой»

Реконструкция аварийных жилых домов (со сносом и строительством многоквартирного жилого дома) по адресу: ул. Балебина 27-29 пос. Янтарный, Калининградской области размещена на сайте [www.rzs-39.ru](http://www.rzs-39.ru)

«Утверждено в новой редакции с изменениями и дополнениями от 28 декабря 2015 года  
Генеральный директор ООО «РегионЖилСтрой»  
И.Н.Горгадзе



### 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

**1. Firmenname:** Общество с ограниченной ответственностью «РегионЖилСтрой»;

Местонахождение – юридический адрес: 236029, г. Калининград, улица Профессора Баранова, дом 6.

Почтовый и фактический адрес: 236010 г. Калининград, улица Менделеева, д. 61 Б, оф.9  
тел. 8 - (4012) - 611-747.

Режим работы застройщика: понедельник – пятница с 09-30 до 17-30, обед с 13-00 до 14-00, выходные дни: суббота, воскресенье и праздничные дни, согласно установленным в соответствии с законодательством РФ.

Ф.И.О. генерального директора: Горгадзе Иракли Нодарович

### 2. Сведения об учредителях:

В соответствии с Уставом ООО «РегионЖилСтрой», утвержденном 01.10.2011 г., зарегистрированным 23.11.2011 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой № 1 по Калининградской области, участником Общества являются:

- гражданин РФ Горгадзе Иракли Нодарович – владеет 100 % доли в уставном капитале: Стройбу,

### 3. Государственная регистрация:

- Свидетельство о государственной регистрации серия 39 № 001154757, зарегистрировано 28.01.2008 года, выданное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 9 по г. Калининграду. ОГРН 1083906002443;

- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе серия 39 № 001140027 от 28.01.2008 года, выданное межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 9 по городу Калининграду: Территориальный участок 3906 по Ленинградскому району. ИНН 3906184352, КПП 390601001;

**4. Информация о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение 3-х лет, предшествующих опубликованию настоящей декларации:**

- информация отсутствует

Подробную информацию смотрите в разделе "Документация" на сайте [www.rzs-39.ru](http://www.rzs-39.ru)

**5. Лицензия:** Данный вид деятельности не подлежит лицензированию



## **6. Финансовый результат текущего года:**

Размер дебиторской задолженности на 01.10.2015 год – 506 тыс. руб.,  
Размер кредиторской задолженности на 01.10.2015 год – 23 тыс. руб.,  
Финансовый результат на 01.10.2015 года – убыток 2 224 тыс. руб.

## **II. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **7. Наименование объекта:**

Реконструкция аварийных жилых домов (со сносом и строительством многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером **39:22:010008:28**, расположенный по адресу: Россия, Калининградская область, поселок Янтарный, улица Балебина, 27-29.

Цель проекта строительства: снос непригодных для проживания жилых домов №№ 27,29, строительство (создание) многоквартирного жилого дома с целью передачи в собственность участникам долевого строительства.

### **Срок строительства:**

Начало строительства: I квартал 2010г.

Окончание строительства: III квартал 2016г.

Результат государственной экспертизы проектной документации:

Результат государственной экспертизы проектной документации: Положительное заключение государственной экспертизы № 39-1-4-0023-10 от 19.02.2011 года, выдано Государственным автономным учреждением Калининградской области Центром проектных экспертиз.

### **Разрешение на строительство:**

- разрешение на строительство во № RU 39319000-116 от 04 марта 2010года. Выдано Администрацией муниципального образования «Янтарный городской округ» Калининградской области.

### **Права застройщика на земельный участок:**

Правообладатель: Муниципальное образование «Янтарный городской округ» Калининградской области.

- Договор аренды земельного участка № 592/2008 от 29.07.2008 года. Дата регистрации: 11.09.2008 года. Номер регистрации: 39-39-03/250/2008-43. Со всеми изменениями и дополнениями изложенных в дополнительных соглашениях к настоящему Договору аренды.

### **Иные документы:**

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности, выданное Обществу с ограниченной ответственностью «РегионЖилСтрой» (ИНН 3906184352) на Объект незавершенного строительства, площадь застройки: 911,38 кв.м., площадь: общая 949,9 кв.м., степень готовности объекта: 12%, находящийся по адресу: Россия, Калининградская область, пгт. Янтарный, ул. Балебина, дом № 27/29. Свидетельство выдано Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Калининградской области. Дата регистрации: 29.07.2015 г., Номер регистрации: 39-39/003-39/015/007/2015-2222/1.

- Инвестиционный контракт между Администрацией муниципального образования «Янтарный городской округ» и инвестором-застройщиком (ООО «РегионЖилСтрой») на реконструкцию жилых домов № 27,29 по улице Балебина в поселке Янтарный Калининградской области от 26 мая 2008 года со всеми изменениями и дополнениями изложенных в дополнительных соглашениях к настоящему контракту. Одним из условий контракта является передача 4 квартир Администрации согласно оговоренного перечня дополнительным соглашением к инвестиционному контракту.

**8. Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) объектов недвижимости, перечень органов и организаций, участвующих в приемке указанного объекта недвижимости:** Планируемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – III квартал 2016 года. Выдается Администрацией муниципального образования «Янтарный городской округ» Калининградской области.

**9. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых будут участвовать в приемке указанных жилых домов и (или) иного объекта недвижимости:**

Областной ГАСН Калининградской области, Отдел разрешительных документов комитета архитектуры и градостроительства.

**10. Генпроектировщик: ООО Проектная фирма «АРХПРОЕКТ» г. Калининград.**

**11. Местоположение и описание строящегося объекта недвижимости, в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство**

Местоположение объекта: Калининградская область, пос. Янтарный, улица Балебина, 27-29. Объект расположен на земельном участке площадью 3006 кв.м. (в т.ч. площадь застройки 911,38 кв.м.), имеющий кадастровый номер 39:22:010008:28.

Участок застройки расположен в зоне жилой застройки по ул. Балебина, в поселке Янтарный, Калининградской области.

На территории благоустраиваемого участка располагается проектируемое здание с проездами на дворовую территорию, до автостоянки, площадки для отдыха детей и взрослых, площадка для хозяйственных нужд. Въезд на данную территорию и входы в здание расположены с ул. Балебина.

В благоустройстве территории предусмотрено мощение дорожек и площадок тротуарной плиткой толщиной 60 мм. Озеленение участка осуществляется устройством газона и высадкой деревьев и кустарников. По периметру здания запроектирована отмостка шириной 750мм.

**12. Основные показатели застройки:**

Многоквартирный жилой дом имеет пять надземных этажей (пятый – мансардный), с подвалом, Г-образной формы. Высота 1-го, 2-го, 3-го, 4-го надземных этажей 2,80 м., высота помещений мансардного этажа – 3,00 м., высота помещений подвала – 2,57 м. от пола до потолка. На каждом этаже (с 1-го по 5-ый) расположены одно- и двухкомнатные квартиры.

Здание пяти-подъездное, вход в каждую жилую секцию дома предусмотрен через тамбур входа с крыльцом и пандусом, предназначенным для маломобильных групп населения. Сообщение между этажами осуществляется по двух-маршевым лестницам в каждом подъезде.

Входы в подвал каждой секции обособлены, не связаны с жилой частью здания.

Конструктивная схема - кирпичные несущие стены и сборные железобетонные перекрытия.



Здание II уровня ответственности. Фундаменты – монолитная железобетонная плита. Стены наружные – из силикатного кирпича, с утеплением. Стены внутренние – из силикатного кирпича. Лестницы, площадки – сборные железобетонные. Крыша – скатная, стропильная, кровля – металлочерепица, окна и балконные двери – двухкамерный стеклопакет с селективным покрытием. Двери – наружные: двухкамерный стеклопакет с селективным покрытием. Полы – цементная стяжка, керамическая плитка на лестнице и лестничных площадках. Наружная отделка стен – декоративная штукатурка.

- Система электроснабжения: категория надежности электроснабжения II, потребляемая мощность 10 кВт, напряжение сети 0,4/0,23 кВ, система заземления TN-C-S.

- Водоснабжение и водоотведение объекта предусматривается трубопроводы холодной воды принимают пластмассовые трубы «Хенко». Внутренняя канализация – ПХВ трубы «Вавин». Здание оборудуется системой хозяйственно-бытовой канализации, системами холодного водоснабжения, автономного горячего водоснабжения от двухконтурных котлов,

- Теплоснабжение жилого дома запроектировано поквартирное от индивидуальных отопительных автоматизированных настенных котлов с закрытой камерой сгорания производительностью 24 кВт, устанавливаемых в кухнях.

- Система газоснабжения: проект на газоснабжение жилого дома разработан на основании технических условий ФГУП «Калининградгазификация» №157-м от 01.12.2009 года. Источник газоснабжения – существующий подземный газопровод низкого давления, проложенный по ул. Балебина в пос. Янтарный.

Проектом предусмотрены следующие виды связи: телефонизация, радиофикация, кабельное телевидение. Здание II степени огнестойкости.

### 13. Техничко-экономические показатели дома:

Количество домов - 1

Количество этажей - 5 (пятый мансардный)

Количество квартир - 70 шт.

В том числе:

однокомнатные - 50 шт.

двухкомнатные - 20 шт.

в том числе:

1 подъезд	2 подъезд	3 подъезд
<b>1 этаж</b>	<b>1 этаж</b>	<b>1 этаж</b>
Кв. № 1 - однокомнатная - 36,34	Кв. № 1 - однокомнатная - 36,57	Кв. № 1 - однокомнатная - 36,56
Кв. № 2 – двухкомнатная - 46,71	Кв. № 2 – двухкомнатная – 51,64	Кв. № 2 – двухкомнатная – 52,13
Кв. № 3 - однокомнатная - 36,57	<b>2 этаж</b>	<b>2 этаж</b>
<b>2 этаж</b>	Кв. № 3 - однокомнатная - 36,57	Кв. № 3 - однокомнатная - 36,56
Кв. № 4 - однокомнатная - 36,34	Кв. № 4 – двухкомнатная – 50,91	Кв. № 4 – двухкомнатная – 51,4
Кв. № 5 – двухкомнатная – 46,85	<b>3 этаж</b>	<b>3 этаж</b>
Кв. № 6 - однокомнатная – 36,57	Кв. № 5 - однокомнатная - 36,57	Кв. № 5 - однокомнатная - 36,56
<b>3 этаж</b>	Кв. № 6 – двухкомнатная – 50,91	Кв. № 6 – двухкомнатная – 51,4
Кв. № 7 - однокомнатная - 36,34	<b>4 этаж</b>	<b>4 этаж</b>
Кв. № 8 - двухкомнатная – 46,85	Кв. № 7 - однокомнатная - 36,57	Кв. № 7 - однокомнатная - 36,56
Кв. № 9 - однокомнатная – 36,57	Кв. № 8 – двухкомнатная – 50,91	Кв. № 8 – двухкомнатная – 51,4



<b>4 этаж</b> Кв. № 10 - однокомнатная - 36,34 Кв. № 11 - двухкомнатная - 46,85 Кв. № 12- однокомнатная- 36,57 <b>Мансардный этаж</b> Кв. № 13 - однокомнатная - 34,66 Кв. № 14 - двухкомнатная - 47,16 Кв. № 15 - однокомнатная- 36,99	<b>Мансардный этаж</b> Кв. № 9 - однокомнатная - 36,99 Кв. № 10 - двухкомнатная - 51,33	<b>Мансардный этаж</b> Кв. № 9 - однокомнатная - 36,98 Кв. № 10 - двухкомнатная - 51,82
--	---	---

4 подъезд	5 подъезд
<b>1 этаж</b> Кв. № 1 - однокомнатная - 45,06 Кв. № 2 - однокомнатная - 39,75 Кв. № 3- однокомнатная- 39,75 Кв. № 4 - однокомнатная - 44,71	<b>1 этаж</b> Кв. № 1 - однокомнатная - 36,18 Кв. № 2 - двухкомнатная - 47,42 Кв. № 3- однокомнатная -36,34
<b>2 этаж</b> Кв. № 5 - однокомнатная - 45,06 Кв. № 6 - однокомнатная - 38,56 Кв. № 7 однокомнатная- 38,56 Кв. № 8- однокомнатная - 44,71	<b>2 этаж</b> Кв. № 4 - однокомнатная - 36,18 Кв. № 5- двухкомнатная - 47,15 Кв. № 6 - однокомнатная - 36,34
<b>3 этаж</b> Кв. № 9 - однокомнатная - 45,06 Кв. № 10 - однокомнатная - 38,56 Кв. № 11- однокомнатная- 38,56 Кв. № 12 - однокомнатная - 44,71	<b>3 этаж</b> Кв. № 7 - однокомнатная - 36,18 Кв. № 8 - двухкомнатная - 47,15 Кв. № 9 - однокомнатная - 36,34
<b>4 этаж</b> Кв. № 13 - однокомнатная - 45,06 Кв. № 14- однокомнатная - 38,56 Кв. № 15- однокомнатная- 38,56 Кв. № 16 - однокомнатная - 44,71	<b>4 этаж</b> Кв. № 10 - однокомнатная - 36,18 Кв. № 11 - двухкомнатная - 47,15 Кв. № 12- однокомнатная - 36,34
<b>Мансардный этаж</b> Кв. № 17 - однокомнатная - 45,48 Кв. № 18 - однокомнатная - 37,43 Кв. № 19 однокомнатная - 37,43 Кв. № 20 - однокомнатная - 45,13	<b>Мансардный этаж</b> Кв. № 13 - однокомнатная - 36,6 Кв. № 14 - двухкомнатная - 47,46 Кв. № 15 - однокомнатная - 34,66

Площадь участка - 3006 м<sup>2</sup>.

Площадь застройки - 911,38 м<sup>2</sup>.

Общая площадь квартир (с учетом площади балконов,) - 2911,13 м<sup>2</sup>.

Общая площадь квартир (без учета площади балконов,) - 2836,19 м<sup>2</sup>.

Строительный объем здания - 15390,97 м<sup>3</sup>.

**14. Состав 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 объекта недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства:**

Межэтажные лестничные площадки, лестницы, коридоры, служебные помещения, техническое подполье, земельный участок, на котором расположен дом и элементы благоустройства и озеленения.

**15. Сведения о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков: В целях страхования возможных рисков, связанных с участием в долевом строительстве, застройщик ООО «РегионЖилСтрой» информирует о том, 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 договор долевого участия подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области. Участник долевого строительства имеет право застраховать свое участие в долевом строительстве в любой страховой компании.

К финансовым и прочим рискам при осуществлении проекта строительства относятся повышение цен на строительные материалы, <sup>и</sup>а подрядные и субподрядные работы.

**16. Планируемая стоимость строительства объекта недвижимости: 74 000 000 рублей.**

**17. Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные работы (подрядчиков):**

Генподрядчик - ООО «Меганит»  
Генеральный директор – Яничева Ирина Геннадьевна

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 806 от 26.03.2013 года, выдано Некоммерческим партнерством «СтройИндустрия» № СРО-С-256-19102012. Свидетельство выдано взамен ранее выданного № 137 от 13.12.2012 г.

Юридический адрес: 236029, г. Калининград, ул. Балтийская, д. 14-18, оф.3  
Почтовый адрес: 236010, г. Калининград, ул. Менделеева, д. 61 Б, оф.9.

**18. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору: залог в порядке, предусмотренном ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».**

Согласно ст. 12.1 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство, наряду с залогом обеспечивается договором поручительства № СЦР/Е15.12-0315 от 22 декабря 2015 г., заключенного с ПАО «Сбербанк России»:

ПАО «Сбербанк России»  
Юридический адрес 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19,  
Почтовый адрес: 107023, г. Москва, ул. Большая Семеновская, д.40  
ОГРН 1027700132195 ИНН/КПП 7707083893/775001001  
Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 выдана 11.08.2015г.

**19. Сведения об иных договорах, на основании которых привлекаются денежные средства:**  
нет.

Руководитель  
ООО «РегионЖилСтрой»



И.Н. Горгадзе