

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

ООО «Алком» на строительство многоквартирного жилого дома по ул. Лукашова – пер. Лукашова в г. Калининграде

(проектная декларация размещена на сайте www.remzhilstroy39.ru 12.10.2015 года)

Город Калининград

12 октября 2015 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.

ОГРН 1053900149533, ИНН 3905068145, КПП 390601001.

Директор – Иванова Марина Юрьевна.

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 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 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 (№12 по ГП) по ул. Жиленкова, 8а в г. Калининграде. Общая площадь помещений – 3316,49 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией – 4 квартал 2013 года, фактически дом введен в эксплуатацию 27 сентября 2013 года.

Многоквартирный жилой дом (№10 по ГП) по ул. Жиленкова, 10 в г. Калининграде. Общая площадь помещений – 3255,42 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией – 4 квартал 2013 года, фактически дом введен в эксплуатацию 31 октября 2013 года.

Многоквартирный жилой дом (№12а по ГП) со встроенными нежилыми помещениями по ул. Жиленкова, 6 в г. Калининграде. Общая площадь помещений – 3331,3 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией – 4 квартал 2014 года, фактически дом введен в эксплуатацию 24 декабря 2014 года

1.5. Дебиторская задолженность – 18 284 тыс. руб.;

Кредиторская задолженность – 56 160 тыс. руб.;

Фин. Результат: 50 348 тыс. руб.

1.6. Застройщик не осуществляет деятельность, подлежащую лицензированию.

2. Информация о проекте строительства.

II. Информация о проекте строительства

Раздел 1

1.1. Цель проекта строительства

Проектируемое здание – трёхсекционный многоквартирный жилой дом по ул. Лукашова – пер. Лукашова в г. Калининграде. Здание прямоугольное в плане со скатной кровлей. Размеры здания в осях 84.00 м × 12.88 м. Каждая секция представляет собой шестизэтажное, включая подвал, одноподъездное здание сложной формы со скатной кровлей из металлочерепицы. В подвале каждой секции многоквартирного жилого дома располагаются нежилые помещения – хозяйственные помещения.

1.2. Сроки реализации проекта строительства

Начало строительства	Окончание строительства
III квартал 2015 г.	III 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 № 4-1-1-0067-15 от 16.06.2015 г. по проектной документации без сметы и результатам инженерных изысканий на строительство по объекту капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом по ул. Лукашова – пер. Лукашова в г. Калининграде».

Раздел 2

2.1. Разрешение на строительство

Разрешение на строительство объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом по ул. Лукашова – пер. Лукашова в г. Калининграде» № RU39301000-174/2015 от 10.07.2015 года, выдано комитетом архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград».

Раздел 3

3.1. Права застройщика на земельный участок

Строительство многоквартирного дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 39:15:120302:693, местоположение земельного участка: Калининградская область, г. Калининград, ул. Лукашова (далее – земельный участок).

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

Земельный участок с кадастровым номером 39:15:120302:693, категория земель: земли населенных пунктов – среднеэтажная жилая застройка (под строительство многоквартирных домов с этажностью 5-8 этажей), площадью 5044 кв.м., в соответствии с договором №012317 от 23.04.2015 г. аренды земельного участка, соглашением № 012317-1/У от 15.06.2015 года об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №012317 от 23.04.2015 года, заключенными между администрацией городского округа «Город Калининград» и ООО «Алком», передан ООО «Алком» в аренду до 24.07.2021 года (включительно).

3.1.1. Адрес, кадастровый номер и площадь земельного участка

Адрес земельного участка: Калининградская обл., г. Калининград, Центральный район, ул. Лукашова.

Границы земельного участка: закреплены в натуре, что подтверждается планом земельного участка под кадастровым номером 39:15:120302:693.

Площадь земельного участка 5044 кв.м.

3.2. Элементы благоустройства

Площадки благоустройства, удельные показатели которых определены на основании расчетного числа жителей и нормативных данных, приведенных в градостроительной документации СП 42.13330 2011 г., предусмотрены на территории участка в нормативной пешеходной доступности.

Озеленение территории в границах проектных работ предусматривает:

- озеленение с высадкой 17 деревьев различных пород и высадку декоративных кустарников;

- засев участков газонной травой.

Запроектировано освещение дворовой и прилегающей территории.

На придомовую территорию проектируемого жилого дома запроектирован подъезд с ул. Лукашова. При въезде организована зона с гостевыми парковками и внутренним проездом для автотранспорта. Предусмотрен подъезд к входной пешеходной зоне.

На парковке выделены 3 стояночных места для инвалидов размерами (3,5 × 5), которые необходимо обозначить спец. разметкой.

Раздел 4

4.1. Местоположение создаваемого жилого дома и его описание

Земельный участок под проектируемый многоквартирный жилой дом расположен на пересечении ул. Лукашова и пер. Лукашова в г. Калининграде.

Территория проектируемого многоквартирного жилого здания расположена в границах земельного участка с КН 39:15:120302:693, площадью 0,5044 га, который относится к муниципальному образованию МО «Городской округ «Город Калининград».

Местоположение участка застройки граничит: с востока, юга и севера – с границами участков жилой застройки, с запада – с границей «красных линий» улицы Лукашова.

Местоположение строящегося многоквартирного дома: Калининградская область, городской округ «Город Калининград», улица Лукашова.

Проектируемое здание – 100 квартирный жилой дом с однокомнатными и двухкомнатными квартирами.

Многokвартирный жилой имеет следующие технико-экономические показатели:

Наименование	Ед. измер.	Показатель
Уровень ответственности здания		II
Расчетный срок службы здания	лет	50
Площадь участка	га	0,5044
Площадь застройки	кв.м.	1193,80
Процент застройки	%	24
Количество зданий на участке	шт.	1
Площадь жилого здания, в том числе: площадь подвала	кв.м.	6574,37 1041,62
Строительный объем, в том числе: выше отм. 0,00 ниже отм. 0,00	м ³	20164,20 18044,88 2119,32
Площадь квартир (без учета балконов)	кв.м.	3758,50
Общая площадь квартир (с учетом балконов)	кв.м.	3817,90

Этажность	эт.	5
Количество этажей, в том числе: надземных	эт.	6 5
Количество квартир, в том числе: однокомнатных двухкомнатных	шт.	100 85 15
Расчетное количество жителей	чел.	270
Высота здания	м	18,98
Количество хоз. помещений	шт.	100

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 – 100, из них: однокомнатные – 85, двухкомнатные – 15; количество хоз. помещений – 100.

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

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

Торцевые фасады здания обращены на север и юг, главный фасад – на запад, дворовой – на восток. Жилой дом запроектирован 5-ти этажным с подвалом. Всего в доме располагается 100 квартир. По шесть квартир на этаже в первой секции и по семь квартир на этаже во второй и третьей секциях. Высота этажа от пола до пола – 2.8 м. Сообщение между этажами осуществляется по двухмаршевой железобетонной лестнице.

Оформление фасадов предусматривает оштукатуривание стен декоративной фасадной акриловой штукатуркой.

Отделка лестничной клетки: стены – штукатурка с покраской водоэмульсионной краской, потолок – заделка швов цементно-песчаным раствором, шпаклевка, водоэмульсионная покраска, полы – керамическая плитка.

Отделка квартир: стены – штукатурка, полы – цементно-песчаная стяжка с тепло- и звукоизоляцией, потолок – заделка швов цементно-песчаным раствором.

Отделка сан.узла и ванной комнаты: стены – штукатурка, полы – цементно-песчаная стяжка с обмазочной гидроизоляцией, потолок – заделка швов цементно-песчаным раствором.

Окна - выполнены с однокамерным стеклопакетом с селективным покрытием.

Входные двери в подъезд и во вспомогательные помещения металлические. Входные квартирные двери – металлические, утепленные.

Стены подвала запроектированы из фундаментных блоков.

Наружные стены вышележащих этажей – силикатный кирпич, внутренние – силикатный кирпич. Участки стен с дымовыми каналами – из керамического полнотелого кирпича. Перегородки в сан.узлах – из керамического полнотелого кирпича.

Перекрытия из сборных железобетонных пустотных плит.

Лестницы из сборных маршей и междуэтажных площадок.

Кровля скатная с деревянной стропильной системой и покрытием из металлочерепицы.

В качестве материала наружных ограждающих конструкций – стены – силикатный кирпич с утеплением из пенополистирола и расщечками по периметру окон, дверей и плит перекрытия каменной ватой.

Кровля скатная с покрытием из металлочерепицы. Отвод воды организован через наружный водосток.

Двери эвакуационных выходов оборудованы приспособлениями для самозакрывания и уплотнением в притворах.

Предусматривается присоединение электроприёмников проектируемого объекта к существующей ТП-504.

Наружное освещение прилегающей территории многоквартирного жилого дома разработана на основании технических условий, выданных МКУ «Калининградская служба заказчика».

Водоснабжение многоквартирного жилого дома предусмотрено от существующего водопровода из полиэтиленовых труб, проходящего по ул. Лукашова.

Холодная вода подводится к санитарным приборам, поливочным кранам, первичным средствам пожаротушения и двухконтурным газовым котлам для приготовления горячей воды.

Горячее водоснабжение жилого дома предусмотрено от двухконтурных газовых котлов, установленных в каждой квартире.

Проектом предусмотрен организованный отвод поверхностного стока с территории застройки.

Лестничные клетки и подвал неотапливаемые.

Теплоснабжение здания – от индивидуальных поквартирных теплогенераторов. Источником теплоснабжения и горячего водоснабжения квартир многоквартирного жилого дома служат настенные газовые двухконтурные котлы.

Предусматривается подключение к сетям телефонизации и Интернет, подключение к сети многоканального цифрового и аналогового ТВ собственников жилых помещений.

Для газоснабжения объекта 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 каждым газовым прибором предусмотрена установка отключающего устройства.

Предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения маломобильной группы населения по участку к зданию с учетом градостроительных норм.

Раздел 6

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

В состав общего имущества многоквартирного дома не входят хоз. помещения площадью 367,95 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, 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 предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты, а именно:

сеть электроснабжения:

электрокабель силовой АВББШв сечением 1×95 мм² с многопроволочной жилой,
электрокабель силовой ВББШв сечением 1×95 мм²;

сети наружного освещения:

опора алюминиевая – 6 шт.,
светильник наружного освещения – 8 шт.,
лампа - 8 шт.,
щиток вводный – 6 шт.,
кабель силовой сечением 3×2,5 мм² ОВУ,
кабель силовой сечением 4×16 мм² АВББШв;

сеть водопровода:

труба напорная ПЭ РЕ 80 PN10, Ду 90;

сеть бытовой канализации с соответствующими канализационными колодцами с антивандальными люками:

труба канализационная ПВХ, диаметр 160;

сеть дождевой канализации с соответствующими канализационными колодцами, люками и дождеприемниками:

труба канализационная ПВХ класса N диаметр 110,
труба канализационная ПВХ класса N диаметр 160,
труба канализационная ПВХ класса N диаметр 200,
труба канализационная ПВХ класса N диаметр 250
очистные сооружения - сепаратор для нефтепродуктов;
дренажная сеть с соответствующими дренажными колодцами с антивандальными люками:
гофрированная дренажная труба ПВХ с геотекстильным фильтром, диаметр 145/160.

Раздел 8

8.1.Предполагаемый срок получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию: IV квартал 2016 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 дом по ул. Лукашова – пер.Лукашова 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 158 442 850,0 (сто пятьдесят восемь миллионов четыреста сорок две тысячи восемьсот пятьдесят) 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. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика.

11.1 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