

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

«Многоквартирный жилой дом с пристроенной автостоянкой по ул. Ст. Дадаева в городе Калининграде (I этап строительства. Корпус № 1)».

г. Калининград

«01» июля 2015г.

I. Информация о застройщике:

Раздел 1

1.1. Наименование застройщика

Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙ-ГРАД».

1.2. Место нахождения застройщика

236016, г. Калининград, ул. Старшины Дадаева, д. 65.

1.3. Режим работы

Понедельник-пятница с 9:00 до 18:00, суббота, воскресенье – выходные дни.

Раздел 2

2.1. Государственная регистрация

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 39 №001632665 от 03.10.2013 года, ОГРН 1133926036738.

Свидетельство о постановке на учет в российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения 39 №001632666 от 03 октября 2013 года, ИНН3906306258/КПП 390601001.

Раздел 3

3.1. Учредители (участники) застройщика, обладающие более 5% голосов в органе управления физические лица: Гражданин РФ Григорян Маис Ваганович – 50% голосов и Гражданин РФ Газаров Роман Лазарьевич – 50% голосов.

Раздел 4

4.1. Проекты строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, в котором принимало участие ООО «СТРОЙ-ГРАД».

Проекты строительства многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию, в которых принимал участие Застройщик в течение последних трех лет: не имеется.

4.2. Информация о финансовом результате текущего года, размере кредитной задолженности.

Финансовый результат (прибыль)	Задолженность	
	кредиторская	дебиторская
0 000 000, 00 руб.	0 000 000, 00 руб.	0 000 000, 00 руб.

Раздел 5

5.1. Виды лицензируемой (требующей специального разрешения) деятельности застройщика: Отсутствуют.

II. Информация о проекте строительства

Раздел 1

1.1. Цель проекта строительства

Строительство многоквартирного жилого дома с пристроенной автостоянкой по ул. Ст. Дадаева в г. Калининграде (I этап строительства Корпус № 1).

1.2. Сроки реализации проекта строительства

Начало строительства	Окончание строительства
III квартал 2015 г.	II квартал 2018 года.

1.3. Результаты проведения экспертизы проектной документации.

1.3.1. Положительное заключение негосударственной экспертизы № 77-1-2-0010-15 от 17 марта 2015 года. ООО Центр негосударственной экспертизы «Бюро экспертных оценок в сфере строительства» г. Москва. Проектная документация результатов инженерных изысканий на строительство Многоквартирного жилого дома с пристроенной автостоянкой по ул. Ст. Дадаева в г. Калининграде (I этап строительства Корпус № 1), согласно которой указанная проектная документация соответствует требованиям действующих технических регламентов в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной безопасности и результатам инженерных изысканий, требованиям к составу и содержанию разделов проектной документации.

Раздел 2

2.1. Разрешение на строительство.

Разрешение на строительство № 39-RU39301000-124-2015 от 02.06.2015г., выдано Комитетом архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград».

Раздел 3

3.1. Права застройщика на земельный участок

Принадлежит ООО «СТРОЙ-ГРАД» на основании:

- Договора № 003706 от 06.03. 2001г. на передачу в аренду в аренду городских земель.
- Соглашение № 003706-1 от 24.04.2001г. об изменении и дополнении Договора № 003706 от 06.03. 2001г. на передачу в аренду городских земель.
- Соглашение № 003706 от 17.10.2001г. об изменении и дополнении Договора № 003706 от 06.03. 2001г. на передачу в аренду городских земель.
- Соглашение № 003706-3 от 03.10.2002г. о дополнении Договора № 003706 от 06.03. 2001г. на передачу в аренду городских земель.
- Соглашение № 003706-4 от 13.02.2005г. об изменении и дополнении Договора № 003706 от 06.03. 2001г. на передачу в аренду городских земель.
- Соглашение от 14.08.2013г. уступки прав и обязанностей арендатора по договору аренды находящегося в государственной собственности земельного участка.
- Соглашение от 05.02.2014г., уступки прав и обязанностей в части по договору № 003706 от 06.03.2001г., на передачу в аренду городских земель заключенного с Мэрией города Калининграда.
- Соглашение № 003706-7 от 21.07.2014 года, об изменении и дополнении Договора № 003706 от 06.03. 2001 года на передачу в аренду городских земель, заключенного с арендатором - ООО «СТРОЙ-ГРАД», и АРЕНДОДАТЕЛЬ - Администрация городского округа «Город Калининград» зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области 15 сентября 2014 года за № 39-39-01/259/2014-685. Собственник земельного участка - Администрация городского округа «Город Калининград».

3.1.1. Адрес, кадастровый номер и площадь земельного участка.

Адрес земельного участка: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ст. Дадаева, дом 65. Границы земельного участка: закреплены в натуре, что подтверждается планом земельного участка под кадастровым номером 39:15:131931:56. Площадь земельного участка 31 887,00 м.²

3.2. Элементы благоустройства.

План благоустройства предусматривает рациональное использование территории с четкой организацией и разграничением движения автотранспорта и пешеходов.

На участке предусмотрено размещение хозяйственных площадок, детских игровых площадок для отдыха и занятий физкультурой, оборудованных малых формами архитектуры.

На территории жилого дома предусмотрены наземные автостоянки общим количеством 64 парковочных места (в том числе 4 машино – места для маломобильных групп населения) и пристроенной подземной автостоянкой на 122 места.

Основной въезд на территорию участка шириной 6,0 м. с ул. Ст. Дадаева. Покрытие проезжей части и внутри – площадочное, покрытие тротуаров, дорожек и площадок – плиточное. Устройство площадок для отдыха детей и взрослого населения, автостоянок для транспорта, площадок для хозяйственных целей с установкой садовых скамеек, урн для мусора. Озеленение участка решено посадкой деревьев, кустарников, устройством газонов.

Раздел 4

4.1. Местоположение создаваемого жилого дома и его описание.

Участок строительства расположен в границах ул. Ст. Дадаева в Ленинградском районе города Калининграда. Рельеф участка имеет значительный уклон в северо-восточном направлении от ул. Ст. Дадаева. На участке расположены объекты капитального строительства-подлежащие сносу.

Границами участка служат:

- с севера – индивидуальные гаражные боксы,
- с востока – придомовая территория жилых домов по ул. Серова,
- с запада – ул. Ст. Дадаева,
- с юга – придомовая территория жилых домов по ул. Еловая аллея.

Многоквартирный жилой дом имеет следующие технико-экономические показатели:

№ п. п.	Наименование показателей	Единица измерения	Корпус № 1
1	Общая площадь	м. ²	40 121, 80
2	Площадь участка всего	м. ²	31 887, 00
3	Строительный объем	м. ³	147 490, 80
4	В том числе подземной части	м. ³	16 701, 30
5	Площадь застройки	м. ²	3 077, 40
6	Площадь встроенных нежилых помещений	м. ²	891, 70
7	Площадь вспомогательных помещений подвала	м. ²	1 891, 80
8	В том числе, ниже отметки 0,000	м. ³	8 001, 30
9	Строительный объем подземной автостоянки	м. ³	8 700, 00
10	Площадь подземной автостоянки	м. ³	3 000, 00
11	Количество парковочных мест		122 парковочных места
12	Нежилые помещения в секции № 1 и № 2	шт.	5 – общей площадью 238, 50 м. ²
13	Нежилые помещения в секции № 3	шт.	6 – общей площадью 323, 20 м. ²
14	Количество зданий на участке	шт.	1, 0
15	Количество надземных этажей	шт.	15 - этажей
16	Количество подземных этажей	шт.	1, 0
17	Количество секций	шт.	6, 0
18	Общая площадь жилых помещений (с учетом площади балконов и лоджий)	м. ²	24 150, 20
19	Общая площадь жилых помещений (за исключением площади балконов и лоджий)	м. ²	23 058, 10
20	Количество квартир	шт.	431
21	– однокомнатных	шт.	269
22	– двухкомнатных	шт.	81
23	– трехкомнатных	шт.	81

Раздел 5

5.1. Количество в составе строящегося дома самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости).

Количество квартир – 431 шт., из них: однокомнатные – 269 шт., двухкомнатные – 81 шт., трехкомнатные – 81 шт., площадь встроенных нежилых помещений – 891, 70, площадь вспомогательных помещений подвала – 1 891, 80, парковочных места – 122 шт.

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

Первым этапом предусмотрено строительства Корпуса № 1 с пристроенной автостоянкой на 122 места.

За относительную отметку 0,000 принят уровень чистого пола первого этажа.

Подземная парковка, каркас парковки решен в монолитном варианте с переменной сеткой колон, диск покрытия, фундаментная плита и разделен на три температурных блока.

Колонны – монолитные сечением 400х400мм, материал – бетон В30, армированные.

Стены наружные и внутренние – монолитные, толщиной 200мм, бетон В30 W6, армированные.

Плиты покрытия рампы и лестничных клеток – бетон класса В30, арматура вязанная класса А500С.

Кровля – эксплуатируемая, плоская совмещенная с покрытием из тротуарной плитки с элементами благоустройства.

Проектом предусмотрено строительство Корпуса № 1, многоквартирного жилого дома представляющего собой 14-ти этажное, шести секционное здание со встроенными нежилыми помещениями на первых этажах в секциях № 1-3 и соединенными подземными переходами из секции № 1, № 4 с подземной автостоянкой № 1.

Максимальная высота здания менее 55 м.

Высота жилых этажей со второго по четырнадцатый, составляет 3,00 м.,

Конструктивная схема здания – несущие продольные и поперечные стены толщиной 510,380 мм из керамического камня КМ-р2,1НФ, по ГОСТ 530-2012, объединенные дисками перекрытий из сборных ж/б многопустотных плит, пространственная устойчивость обеспечивается совместной работой несущих стен со сборными дисками перекрытий.

Стены продольные и поперечные (несущие) - из керамического кирпича КМ-р на растворе М-150 с армированием через два ряда кладки сетками из арматуры 4Вр1 с размером ячейки 50х50 мм.

На первом этаже здания располагаются: помещения административного назначения, тамбуры, коридоры, санузлы, колясочная, теплогенераторные, лифтовые холлы.

Высота встроенных административных помещений – 2,70 м. в чистоте (от пола до потолка).

На этажах со второго по четырнадцатый располагаются жилые квартиры.

В здании многоквартирного дома предусмотрены эвакуационные выходы:

Из помещений офисов, расположенных на первом этаже, наружу; непосредственно через коридор и холл.

Из квартиры первого этажа: в коридор, ведущий в холл, имеющий выход непосредственно наружу.

Из квартиры 2-14 этажей: в коридор, ведущий в холл, имеющий выход непосредственно на лестничную клетку.

Все квартиры расположенные выше 15 м., от уровня проезда имеют аварийные выходы на лоджию.

Функциональная связь между этажами осуществляется по лестничной клетки типа Н2, с естественным освещением и проходом в неё через воздушную зону и непосредственным выходом на улицу через тамбур.

Из подземной автостоянки предусмотрено два эвакуационных выхода в лестничные клетки и один выход на рампу.

Здание оборудовано лифтами двух типов в объеме лестничной клетки, грузоподъемностью 1000 кг и 535кг.

Фундаменты жилого дома – железобетонная плита толщиной-750мм на естественном основании. Материал монолитной фундаментной плиты: бетон класса В25, арматура вязанная класса АIII.

Стены наружные и внутренние выполнены из керамического кирпича.

Перегородки – межквартирные - из керамического камня КР 10,7 НФ 100/1,0/15 по ГОСТУ 530-2007 на растворе М50, толщина 250мм.

Перегородки – межкомнатные - из керамического камня КР 2,1 НФ 100/1,0/15 по ГОСТУ 530-2007 на растворе М50, толщина 120мм.

Перекрытия – сборные железобетонные многопустотные плиты.

Лестничные марши и площадки – сборные железобетонные.

Кровля – эксплуатируемая плоская, с эффективным утеплителем и внутренним водостоком, покрытие выполнено из рулонных материалов.

Отделка стен штукатуркой.

Потолок – заделка рустов.

Полы – включают в себя звукоизоляционный слой из плит пенополистирола ПСБ С-25 толщиной 30 мм., разделительный слой из строительной полиэтиленовой пленки, цементно-песчаная стяжка толщиной 40 мм.

Окна и витражи – из металлопластика с однокамерным стеклопакетом.

Окна, балконные двери – однокамерные стеклопакеты в металлопластиковом переплете.

Лоджии – установка стальных панельных радиаторов.

Двери входные наружные и внутренние – металлические.

Теплоснабжение – котелковое от настенных двухконтурных газовых котлов. Нагревательные приборы – стальные панельные радиаторы с нижней подводкой теплопроводов. Вентиляция – приточно – вытяжная с естественным побуждением.

Общеобменная вентиляция подземной парковки приточно – вытяжная с механическим побуждением.

Газоснабжение разработано на основании технических условий ОАО «Калининградгазификация» № 700-С от 10.09.2014 года, № 270-М. от 10.09.2014г., № 76-К от 24.02.2015г. Для учета расхода газа в кухнях устанавливаются газовые счетчики G2.5.

Водоснабжение жилого дома Корпус № 1 (I этап строительства) разработано на основании технических условий от 28.10.2014г., № ТУУ-1316 и № ПТУ-1322 на водоснабжение и водоотведение МУП «Водоканал».

и технические условия от 14.10.2014г. № 759 на инженерное обеспечение системы водоснабжения, водоотведения и канализации МУП «Гидротехник».

Водоснабжение жилого дома Корпус № 1 (I этап строительства) предусматривается по двум вводам Ф110 мм х6,6 мм., от проектируемого водопровода Ф200мм.

Для обеспечения требуемого напора в сети водоснабжения на вводе водопровода жилого дома в водомерном узле устанавливается компактная установка повышения давления Wilo-Comfort-N-Vario; (1- рабочая и 1- резервная).

Внутренние сети водоснабжения включают в себя систему водоснабжения жилых квартир и систему водоснабжения встроенных помещений.

На вводе водопровода в жилой дом устанавливается общедомовой водомерный узел с водомером калибра 50мм.

На вводе в каждую квартиру и встроенные помещения (в т.ч. санузел подземной автостоянки) для учета реальных расходов воды установлены водомерные узлы со счетчиками СКВ 2/15.

Горячее водоснабжение квартир – от двухконтурных котлов, установленных в помещениях кухонь; встроенных помещений – от теплогенераторных, находятся на 1 этаже 1, 2, 3 секции.

В санузле подземной автостоянки предусмотрен электрический водонагреватель «Аристон».

Сброс сточных вод от жилого дома Ф 160-200мм подключается к существующему коллектору хозяйственно-бытовой канализации, проложенной по улице Еловая аллея.

Электроснабжение жилого дома выполняется по двум взаиморезервируемым кабельным линиям марки АПВБбШв-4х185-1 и АПВБбШв-4х240-1 прокладываемым от разных секций шин РУ-0,4 кВ., реконструированной трансформаторной подстанции ТПП-885 до ВРУ

потребления. Технических условий ОАО «Янтарьэнерго» от 14.10.2014 года № 1201/14 на электроснабжение с единовременной нагрузкой 1218 кВт.,(с учетом ранее присоединенной 500кВт) для ЖД по ул. Ст. Дадаева,65.

Проектом предусмотрено наружное освещение территории.

Сети связи. Подключение жилого дома к сетям связи общего пользования и телекоммуникационным сетям осуществляется по ТУ № б/н от 09.10.2014 года, выданным «Тис-Диалог».

Подключение жилого дома к системе приема сигналов телевидения и радиовещания осуществляется по ТУ № 910 от 10.10.2014 года., выданным службой ООО «Антенная служба-Плюс».

Телефонизация. Присоединение жилого дома с пристроенной автостоянкой (I этап строительства) к сети связи общего пользования и телекоммуникационным сетям осуществляется по ТУ № б/н от 09.10.2014г., выданным ООО «ТИС-Диалог».

Раздел 6

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

Нежилые помещения не входящие в состав общего имущества дома – встроенные административные помещения.

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.

Раздел 8

8.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию: II квартал 2017г.

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 в эксплуатацию – «Многоквартирный жилой дом с пристроенной автостоянкой по ул. Ст. Дадаева в городе Калининграде (I этап строительства. Корпус № 1)» – 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 осуществляется.

9.2. Планируемая стоимость строительства жилого дома.

Планируемая стоимость строительства жилого дома 869 407 200 (Восемьсот шестьдесят девять миллионов четыреста семь тысяч двести) рублей.

Раздел 10

10.1. Организации, осуществляющие основные строительные - монтажные и другие работы (подрядчики):

Общество с ограниченной ответственностью «ЭРИДА», свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 4257.01-2015-3906311843-С-274 от 11.06.2015г., выдано некоммерческим партнерством «Строительный Альянс Монолит».

Раздел 11

11.1. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика.

Залог в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона 214-ФЗ от 30.12.2004г.

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.

Настоящая проектная декларация «Многоквартирный жилой дом № 1 по ул. Ст. Дадаева, в городе Калининграде. I этап строительства» опубликована в сети «Интернет» и размещена 01.07.2015г., на сайте: www.dadaeva.trest.cc. Оригинал проектной декларации хранится по адресу: 236029, г. Калининград, ул. Юношеская, д. 8Б.

ООО «СТРОЙ-ГРАД»
Директор



Григорян М.В. _____

A handwritten signature in black ink, appearing to be "M.V. Grigoryan", written over a horizontal line.