

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

ООО «Ремжилстрой-Инвест» на строительство многоквартирных жилых домов со встроенными нежилыми помещениями по ул. Согласия в г. Калининграде - многоквартирный жилой дом № 4.  
(проектная декларация размещена на сайте [www.remzhilstroy39.ru](http://www.remzhilstroy39.ru) 30 декабря 2015 года)

Город Калининград

30 декабря 2015 года

### 1. Информация о застройщике.

#### 1.1. Наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Ремжилстрой-Инвест».

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 «Ремжилстрой-Инвест» (ООО «Ремжилстрой-Инвест») 07.06.2005 г. зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 8 по г. Калининграду за основным государственным регистрационным номером 1053900058530, о чем выдано Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 39 № 000498523, ОГРН 1053900058530, ИНН 3904066709, 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:

Многokвартирный жилой дом (№ 5а по ГП) по ул. Жиленкова - Лейтенанта Калинина - Лукашова в Центральном районе г. Калининграда. Общая площадь помещений – 2829,05 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией - I квартал 2012 года, фактически дом введен в эксплуатацию 02 февраля 2012 года.

Многokвартирный жилой дом (№ 7 по ГП) по ул. Жиленкова - Лейтенанта Калинина - Лукашова в Центральном районе г. Калининграда. Общая площадь помещений – 1523,30 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией - IV квартал 2012 года, фактически дом введен в эксплуатацию 18 сентября 2012 года.

Многokвартирный жилой дом (№ 1 по ГП) по ул. Жиленкова - Лейтенанта Калинина - Лукашова в Центральном районе г. Калининграда. Общая площадь помещений – 2883,26 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией - IV квартал 2012 года, фактически дом введен в эксплуатацию 24 октября 2012 года.

Многokвартирный жилой дом (№ 2 по ГП) по ул. Жиленкова - Лейтенанта Калинина - Лукашова в Центральном районе г. Калининграда. Общая площадь помещений – 3198,91 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией - I квартал 2013 года, фактически дом введен в эксплуатацию 25 января 2013 года.

Многokвартирный жилой дом (№ 9 по ГП) по ул. Жиленкова - Лейтенанта Калинина - Лукашова в Центральном районе г. Калининграда. Общая площадь помещений – 3145,65 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией - II квартал 2013 года, фактически дом введен в эксплуатацию 25 февраля 2013 года.

Многоквартирный жилой дом №1 (по ГП) - 1-ый этап строительства многоквартирных домов №1, 2, 3, 4 в границах улиц Лукашова - Лейтенанта Калинина в г. Калининграде. Общая площадь помещений – 2925,66 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией - I квартал 2014 года, фактически дом введен в эксплуатацию 28 февраля 2014 года.

Многоквартирный жилой дом №2 (по ГП) - 2-ой этап строительства многоквартирных домов №1, 2, 3, 4 в границах улиц Лукашова - Лейтенанта Калинина в г. Калининграде. Общая площадь помещений – 2925,66 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией - I квартал 2014 года, фактически дом введен в эксплуатацию 28 февраля 2014 года.

Многоквартирный жилой дом № 3 (по ГП) - 3-ий этап строительства многоквартирных домов №1, 2, 3, 4 в границах улиц Лукашова - Лейтенанта Калинина в г. Калининграде. Общая площадь помещений – 2925,66 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией - I квартал 2014 года, фактически дом введен в эксплуатацию 28 февраля 2014 года.

Многоквартирный жилой дом № 4 (по ГП) - 4-ый этап строительства многоквартирных домов №1, 2, 3, 4 в границах улиц Лукашова - Лейтенанта Калинина в г. Калининграде. Общая площадь помещений – 2925,66 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией - I квартал 2014 года, фактически дом введен в эксплуатацию 28 февраля 2014 года.

Многоквартирный жилой дом № 5 (по ГП) - 5-ый этап строительства многоквартирных домов в границах улиц Лукашова - Лейтенанта Калинина в г. Калининграде. Общая площадь помещений – 2932,74 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией - IV квартал 2014 года, фактически дом введен в эксплуатацию 24 декабря 2014 года.

Многоквартирный жилой дом № 6 (по ГП) - 6-ой этап строительства многоквартирных домов в границах улиц Лукашова - Лейтенанта Калинина в г. Калининграде. Общая площадь помещений – 2963,5 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией - III квартал 2015 года, фактически дом введен в эксплуатацию 20 февраля 2015 года.

Многоквартирный жилой дом № 7 (по ГП) - 7-ой этап строительства многоквартирных домов в границах улиц Лукашова - Лейтенанта Калинина в г. Калининграде. Общая площадь помещений – 4375 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией - IV квартал 2015 года, фактически дом введен в эксплуатацию 24 декабря 2015 года.

1.5. Застройщик не осуществляет деятельность, подлежащую лицензированию.

1.6. Дебиторская задолженность – 215 954 тыс. руб.;

Кредиторская задолженность – 272 490 тыс. руб.;

Финансовый результат: 2 693 тыс. руб.

## **2. Информация о проекте строительства.**

### **II. Информация о проекте строительства**

#### **Раздел 1**

##### **1.1. Цель проекта строительства**

Проектом предусмотрено строительство жилых домов №4 и №5 на земельном участке площадью 0,8185 га с кадастровым номером 39:15:130710:1372 по ул. Согласия в Северном жилом районе г. Калининграда.

Здания жилых домов № 4 и № 5 - кирпичные девятиэтажные трехсекционные, с подвалом, с чердаком и скатной крышей, Г-образной формы в плане.

Участок под застройку жилого дома № 4, является частью территории, отведенной под строительство комплекса многоквартирных жилых домов, располагается по улице Согласия в Ленинградском районе г. Калининграда.

##### **1.2. Сроки реализации проекта строительства**

Начало строительства	Окончание строительства
I квартал 2016 г.	I квартал 2018 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 № 4-1-1-0138-15 от 04.12.2015 г. по проектной документации без сметы и результатам инженерных изысканий на строительство по объекту капитального строительства: «Многоквартирные жилые дома с нежилыми помещениями по ул. Согласия в г. Калининграде. Многоквартирные жилые дома № 4, 5».

## **Раздел 2**

### **2.1. Разрешение на строительство**

Разрешение на строительство объекта капитального строительства «Многоквартирные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями. Многоквартирные жилые дома № 4,5» № 39-RU301000-300-2015 от 30. 12. 2015 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 39:15:130710:1372, 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 39:15:130710:1372, категория земель: земли населенных пунктов - под строительство многоэтажных многоквартирных домов (многоэтажная жилая застройка), площадью 8185 кв.м., в соответствии с договором №012533 от 09.11.2015 г. аренды земельного участка, заключенным между администрацией городского округа «Город Калининград» и ООО «Ремжилстрой-Инвест», передан ООО «Ремжилстрой-Инвест» в аренду до 24.07.2021 года (включительно). Договор аренды земельного участка №012533 от 09.11.2015 г. зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, дата регистрации: 07.12.2015 года, номер регистрации: 39/001/027/2015-6837.

### **3.2. Элементы благоустройства**

Территория озеленяется. Высаживаются декоративные деревья, кустарники и устраивается травяной газон.

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

Внешний подъезд к проектируемому жилому дому производится с перспективных проездов, имеющих выезд на ул. Согласия.

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

## **Раздел 4**

### **4.1. Местоположение создаваемого жилого дома и его описание**

Местонахождение проектируемого участка строительства: со всех сторон граничит с перспективной жилой застройкой.

Участок свободен от застройки. Подъезд к проектируемому зданию осуществляется с запроектированной дороги, связанной с улицей Согласия.

Проектом предусматривает размещение на участке 2-х многоквартирных жилых домов. Многоквартирный жилой дом №4 - здание - 9-ти этажное секционное общее количество секций – 3 шт. Дворовые фасады выходят на площадки для детских игр и отдыха взрослых.

Многоквартирный жилой дом №4 имеет следующие технико-экономические показатели:

№	Наименование	Ед. изм.	Показатель
1	Площадь участка	га	0,8185
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	2090,74
3	Площадь покрытия	м <sup>2</sup>	4436,00
4	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	1656,26
5	Продолжительность строительства	мес.	19
<b>Жилой дом №4</b>			
6	Этажность	эт.	9
7	Количество этажей в том числе: надземных (этажность)	эт.	10 9
8	Количество квартир в том числе: однокомнатных двухкомнатных трехкомнатных	шт.	135 72 54 9
9	Общая площадь квартир с учетом балконов, лоджий, веранд и террас	м <sup>2</sup>	7163,60
10	Жилая площадь	м <sup>2</sup>	3359,07
11	Общая площадь квартир за исключением балконов, лоджий, веранд и террас	м <sup>2</sup>	6924,83
12	Площадь здания	м <sup>2</sup>	9943,04
13	Количество хоз. кладовых	шт.	95
14	Общая площадь хоз. кладовых	м <sup>2</sup>	362,17
15	Строительный объем в том числе: выше отм. 0,00 ниже отм. 0,00	м <sup>3</sup>	37884,57 34495,70 3388,87

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 – 135, из них: однокомнатные – 72, двухкомнатные – 54, трёхкомнатные – 9; количество хоз. кладовых – 95.

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

Проектируемое здание - кирпичное с эксплуатируемым подвалом и чердаком. Высота этажа - 3,0 м.

Каждая секция представляет собой группу квартир, объединенных вертикальным объемно-пространственным коммуникационным стволом - лестничной клеткой с лифтом. Лестнично-лифтовый узел объединяет все элементы здания, от наружного входа до входа в квартиру. Каждая секция акцентируется самостоятельным входом.

Крыша - скатная с водостоком, организованным через желоба и водосточные трубы в ливневую канализацию.

Покрытие кровли - металлочерепица.

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. Высота проектируемого здания - 30,580 м. до конька крыши.

Проектируемое здание является частью архитектурного комплекса жилого образования, поэтому объемно-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.

Внутренняя отделка помещений принята следующая:

- лестничные клетки: стены - окраска ПВА, потолок - окраска ПВА, полы - керамическая плитка;

- кладовая уборочного инвентаря: стены - керамическая плитка, 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, двери - индивидуального изготовления.

Защиту помещений от шума с прилегающей территории обеспечивают стены из силикатного полнотелого кирпича.

Защита помещений от ударного шума обеспечивается за счет звукоизоляции перекрытий из пенополистирола. Защита от шума смежных помещений обеспечивается применением перегородок из силикатного пустотелого кирпича и газосиликатных блоков.

Фундаменты - монолитные железобетонные ростверки по свайному основанию.

Перекрытия - сборные железобетонные пустотные панели.

Электроснабжение многоквартирного жилого дома проектом предусматривается выполнить от существующей трансформаторной подстанции ТП-2-новая.

Согласно техническим условиям, выданным МУП КХ «Водоканал», источником водоснабжения проектируемого жилого дома №4 (по генплану) служит ранее запроектированная и строящаяся водопровода, проходящая от ВНС «Сусанинская».

Источником теплоснабжения квартир служат автоматизированные настенные газовые двухконтурные котлы с закрытой камерой сгорания.

В качестве нагревательных приборов приняты стальные панельные радиаторы. Отопление ванных комнат предусмотрено от полотенцесушителей.

Проектом решается телефонизация, устройство сетей кабельного телевидения, доступ к сети интернет.

Проект выполнен на основании технических условий ООО «ТИС-Диалог», ООО «Антенная служба -Плюс».

Проектной документацией предусмотрено устройство систем наружного и внутреннего газоснабжения многоквартирного жилого дома №4 (по генплану) по ул. Согласия в г. Калининграде. Газоснабжение объекта осуществляется природным газом.

Проектной документацией создана система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты.

## **Раздел 6**

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

Хозяйственные кладовые в количестве 95 шт., площадью 362,17 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 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: I квартал 2018 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 №4») 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 313 066 800 рублей (триста тринадцать миллионов шестьдесят шесть тысяч восемьсот) 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 «Ремжилстрой-Инвест»



И.В. Губко