

# ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

«Многоквартирный жилой дом» по адресу: Калининградская область, городской округ «Город Калининград», проспект Мира, 83.

г. Калининград

«14» ноября 2016г.

## I. Информация о застройщике:

### Раздел 1

#### 1.1. Наименование застройщика

Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИКСБАЛТ».

#### 1.2. Место нахождения застройщика

236010, г. Калининград, ул. Менделеева, 2.

#### 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 № 000611281 от 26.07.2005г., ОГРН 1053900095413.

Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации 39 № 000500633 от 26 июля 2005 года, ИНН 3905066966/КПП 390501001.

### Раздел 3

#### 3.1. Учредители (участники) застройщика, обладающие более 5% голосов в органе управления.

Физические лица: Гражданин РФ Овчинников Алексей Борисович – 100% голосов

### Раздел 4

#### 4.1. Проекты строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, в котором принимало участие ООО «ЮНИКСБАЛТ».

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.	539049,94 руб.	800368,44 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 в г. Калининграде по ул. Проспект Мира, 83.

## Этапы реализации проекта строительства

начало строительства	Окончание строительства
I квартал 2013 г.	I квартал 2018 года.

### 1.3. Результаты проведения экспертизы проектной документации.

1.3.1. Положительное заключение государственной экспертизы № 39-1-4-0113-10 от 26 мая 2010 года государственное автономное учреждение Калининградской области Центр проектных экспертиз. Проектная документация на строительство многоквартирного жилого дома по пр. Мира, 83 в Октябрьском районе г. Калининграда, соответствует требованиям законодательства, техническим регламентам, а также нормативным и техническим документам.

## Раздел 2

### 2.1. Разрешение на строительство.

Разрешение на строительство № 39-RU39315000-315/2013 от 31.10.2013г., выдано Комитетом архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград».

## Раздел 3

### 3.1.1. Адрес, кадастровый номер и площадь земельного участка.

Адрес земельного участка: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Проспект Мира, 83. Границы земельного участка: закреплены в натуре, что подтверждается планом земельного участка под кадастровым номером 39:15:111004:0011. Площадь земельного участка 3080+/- 97,1 кв.м.

### 3.2. Элементы благоустройства.

Комплекс работ по благоустройству включает в себя:

- устройство проездов, тротуаров, пешеходных дорожек, двух автостоянок на 5 и 4 машиноместа- из бетонной плитки;
- на эксплуатируемой кровле- устройство детской, спортивной и хозяйственной площадок-из бетонной плитки
- установку детского, спортивного и хозяйственного оборудования;
- устройство заезда (пандуса) в подземную парковку из асфальтобетона с подогревом;
- озеленение свободной от застройки и мощения территории путем посадки декоративного кустарника, устройство газона
- Въезд на территорию дома запроектирован шириной 6,0 м со стороны проспекта Мира.

## Раздел 4

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

Участок, площадью 0,308 Га, отведенный под строительство многоквартирного жилого дома, расположен в зоне существующей застройки со сложившейся инфраструктурой, в Центральном районе г. Калининграда, на проспекте Мира, 83.

В соответствии с данными Градостроительного плана земельного участка указанная территория находится в зонах общественно- жилого назначения и охраны объектов культурного наследия г. Калининграда (зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности).

Размещение участка по отношению к окружающей территории и имеющимся строениям:

- на севере- проспект Мира;

На востоке- двухэтажный жилой дом;

На западе- территория Дома культуры рыбаков с ТП и нежилыми каменными строениями;

На юге- свободная территория

Рельеф участка спокойный, абсолютные отметки поверхности колеблются от 20,2 до 20,7 м в Балтийской системе высот.

Заезд на участок осуществляется со стороны проспекта Мира.



Рельеф участка спокойный, абсолютные отметки поверхности колеблются от 20,2 до 20,7 м в Балтийской системе высот.  
Заезд на участок осуществляется со стороны проспекта Мира.

Технико-экономические показатели земельного участка

№ п. п.	Наименование показателей	Единица измерения	Многоквартирный дом
1	Площадь участка в границах благоустройства	га	0,3480
2	Площадь отведенного земельного участка	га	0,3080
3	Площадь застройки	м. <sup>2</sup>	936,58
4	Площадь покрытий	м. <sup>2</sup>	2292,0
5	Площадь озеленения	м. <sup>2</sup>	1313,0
6	Площадь подземной парковки	м. <sup>2</sup>	1303,0
7	Площадь площадок на эксплуатируемой кровле	м. <sup>2</sup>	495

Многоквартирный жилой дом имеет следующие технико-экономические показатели:

№ п. п.	Наименование показателей	Единица измерения	Многоквартирный дом
1	Количество этажей	Эт.	5
2	Количество квартир В том числе: однокомнатных Двухкомнатных Трехкомнатных	шт	39
		шт	18
		шт	17
		шт	4
3.	Площадь застройки	м. <sup>2</sup>	936,58
4.	Общая площадь здания	м. <sup>2</sup>	5338,88
5.	Общая площадь квартир: С учетом лоджий и балконов Без учета лоджий и балконов	м. <sup>2</sup>	2803,25
		м. <sup>2</sup>	2752,78
		м. <sup>2</sup>	1542,02
6.	Жилая площадь квартир	м. <sup>2</sup>	90,1
7.	Площадь помещений общественного назначения	м. <sup>2</sup>	18787,8
8.	Строительный объем здания всего, В том числе: выше отм. 0.000м Ниже отм. 0.000м	м. <sup>3</sup>	13395,8
		м. <sup>3</sup>	5392,0
		м. <sup>3</sup>	1303,0
9.	Площадь подземной парковки	м. <sup>2</sup>	1303,0
10.	Вместимость паркинга	м/место	31

Раздел 5

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



Многоквартирный жилой дом с паркингом представляет собой в плане четырех секционное здание с размерами в осях в плане 59,00x12,00 м на **39 квартир, встроенное помещение общественного назначения с отдельным входом и встроенно-пристроенной автостоянке (паркинге) на 31 машиноместо.** Высота подвальной части здания (паркинга) от пола до потолка 3,4 метра, высота пристраиваемой части паркинга 2,57м. Высота этажей здания 2,70м. Высота здания по парапету 16,20м., по лестничным клеткам 19,4 м. Кровля плоская, эксплуатируемая для организации площадок отдыха и спортивных площадок. По периметру кровли организовано сетчатое ограждение высотой 3,5м. (+18,2м.).

Фасады здания имеют остекленные эркеры и остекленные лоджии. Над входами в здание в уровне второго этажа устроены четыре балкона, являющимися одновременно навесами входов. Входы оборудованы пандусами и пригласительными маршами. Каждая секция здания оборудована лифтом грузоподъемностью 1000 кгс, с размерами пассажирской кабины 2100 x 1100 x 2100 мм и скоростью подъема 1 м/сек. Лифт обеспечивает доставку пассажира на все жилые этажи. В каждой секции имеется лестничная клетка шириной марша 1200 мм обеспечивающей выход на эксплуатируемую кровлю.

Отметке пола первого этажа 0.000 м соответствует абсолютная отметка 21,40 м в БСВ.

Конструкторские решения разработаны для условий строительства:

- климатический подрайон - П-Б;
- расчётная зимняя температура минус- 1.9°C;
- расчётный вес снегового покрова - 1.20 КПа;
- скоростной напор ветра - 0.38 КПа;

Конструктивная схема здания монолитный железобетонный каркас с монолитными лестнично-лифтовыми узлами и без ригельными перекрытиями. Пространственная жесткость обеспечивается монолитным железобетонным каркасом с монолитными железобетонными перекрытиями и диафрагмами жесткости. Сетка колонн в жилой части здания 6 x 3 и 6,0 x 6,0 м, в одноэтажной подземной пристройке (паркинге) шаг колонн переменный: вдоль оси В (примыкание к жилому зданию) - 6,0; 5,0; 3,0 м; вдоль оси Б (среднего ряда) 6,0; 5,0; 9,0; 5,5 м. Шаг буквенных осей 5,2 и 6.6 м.

Фундаменты - монолитная железобетонная плита толщиной под жилой частью 800 мм, под паркингом 400 мм. Паркинг и жилая часть здания разделены деформационным швом Класс бетона В25; F75; W6. Армирование монолитной железобетонной плиты под жилым зданием в верхней и нижней зоне сетчатое - диаметром 14АIII с шагом 200 мм в местах концентрации напряжения сопряжения колонн, стен устраивается дополнительное армирование. Армирование монолитной железобетонной плиты под паркингом аналогично жилому зданию с уменьшением диаметра арматуры до 12АIII.

Стены подземной части здания - монолитные железобетонные толщиной 300; 350; 400 мм. Класс бетона В25; F75; W6, армирование стен сетками из арматуры диаметром 12 АIII. На вертикальные поверхности стен наносится горячая битумная мастика за два раза.

Стены надземной части - самонесущие в пределах одного этажа из газосиликатных блоков толщиной 400 мм с утеплением каменной ватой.

Внутренние стены-межквартирные многослойные кирпичные с внутренним пространством толщиной 50 мм.

Перегородки из газосиликатных блоков, в санузлах из кирпича.

Колонны сечением 400x400 мм, класс бетона В25, армирование диаметром 16; 20; 22; 25; 28; 32АIII.

Плиты перекрытий-монолитные железобетонные без балочные, толщиной 250 мм над паркингом, утепленные каменной ватой толщиной 50 мм «Рогос» FPS 14 на дюбелях, штукатуркой по сетке толщиной 20мм и 200 мм межэтажные перекрытия в жилом доме, класс бетона В25, армирование сетками диаметром арматуры от 10 до 14 АIII.

Пандус въезда-выезда в паркинг - монолитный железобетонный, шириной 6,0 м. Максимальная высота подпорной стенки 3,3 м толщина 400 мм.



Стены лифтовой шахты и стены лестничной клетки монолитные железобетонные-толщиной 300 мм.

Лестница сборная железобетонная - косоуры из швеллера № 18 по ГОСТ 8240-89, ступени железобетонные по ГОСТ 8717.1-84. лестничные площадки монолитные железобетонные, класс бетона В25.

Кровля плоская эксплуатируемая с утеплением утеплителем «Рогос» ROS 30 и 60, общей толщиной 150 мм. Уклон кровли образован керамзитобетоном объемным весом 500 кг/м<sup>3</sup> и толщиной 95 мм. На кровле на спортивных площадках устраивается сетчатое ограждение высотой 3,5 м.

#### **Отопление и вентиляция.**

Теплоснабжение квартир многоквартирного жилого дома запроектировано от двухфункциональных газовых котлов, установленных в кухнях квартир. Поквартирные системы отопления приняты двухтрубные, горизонтальные, тупиковые.

В качестве нагревательных приборов в помещениях приняты стальные панельные радиаторы. В ванных комнатах установлены полотенцесушители.

Вентиляция жилых квартир запроектирована приточно-вытяжная с естественным побуждением воздуха. Вытяжка осуществляется через вентиляционные каналы кухонь и санузлов.

Подземная стоянка- не отапливаемая. Вентиляция- приточно-вытяжная с механическим побуждением воздуха. Вытяжная вентиляция обеспечивает удаление вредных выделений газа от автомобилей. Приток наружного воздуха в верхнюю зону осуществляется приточной установкой. Проектом предусмотрен контроль загазованности в помещении автостоянки и автоматическое отключение систем при пожаре.

В автостоянке предусмотрено дымоудаление вытяжными системами через противодымные клапаны, которые при пожаре открываются автоматически.

#### **Газоснабжение.**

Проект газоснабжения многоквартирного жилого дома разработан на основании ТУ ФГУП «Калининградгазификация» № 68-м от 26.06.08 г. и изменений к техническим условиям №2545 от 06.07.2009 г.

Источник газоснабжения- существующий стальной распределительный подземный газопровод низкого давления диаметром 219 мм, проложенный по проспекту Мира в г. Калининграде.

Транспортируемая среда – природный газ с низшей теплотой сгорания 8000 -ккал/м<sup>3</sup> и плотностью 0,7 кг/м<sup>3</sup>

Прокладка газопровода предусмотрена подземная и наземная по фасаду газифицируемого здания. Подземная прокладка выполнена из полиэтиленовых труб ПЭ100ГАЗ SDR11 диаметром 90x8,2 по ГОСТ Р 5-838-95; надземная- из стальных электросварных труб диаметрами 89x3,5 мм; 76x3,5 мм и 57x3,5 по ГОСТ 10704-91.

Проектируемый газопровод находится в зоне действия блуждающих токов.

Действующий стальной подземный газопровод низкого давления, проложенный по проспекту Мира, находится под электрохимической защитой от станции ЭХЗ Каштановая аллея - Разина в г. Калининграде. Проектируемый полиэтиленовый газопровод в электрохимической защите не нуждается.

Стальные подземные участки газопровода, длиной менее 10,0 м. от почвенной коррозии защищаются путем нанесения антикоррозионного покрытия «весьма усиленного» типа (полимерные липкие ленты). Защита от атмосферной коррозии - нанесение двух слоев грунтовки и эмали.

Рабочее давление газа в распределительной сети составляет 1.3 кПа - 1.9 кПа.

Максимальное разрешенное давление в системе - 3.0 кПа.

Расход газа на многоквартирный жилой дом составит 63,0 м<sup>3</sup>/час.

Расход газа на каждую квартиру составит 3,4 м<sup>3</sup>/час.

Общий учет расхода газа предусмотрен измерительным комплексом типа СГ-ЭКВз-0,2-65/1,6. Индивидуальный учет расхода газа осуществляется установленным в каждой кухне счетчиком G-2,5.



Ввод газопроводов предусматривается в кухни 1-го этажа.  
Перед каждым газовым вводом, счётчиком, газовым прибором устанавливается отключающее устройство. На вводе в каждой кухне на газопроводе предусмотрена установка термозапорного клапана.

В каждой кухне устанавливается настенный двухконтурный газовый котёл с закрытой камерой сгорания мощностью 24,0 кВт.

Забор воздуха на горение и отвод продуктов сгорания от каждого котла предусматривается через отдельные системы воздухозабора- дымоудаления.

#### **Водоснабжение.**

Проект разработан на основании технических условий № Т-836 от 18.06.2008 г., выданных МУП КХ «Водоканал» г. Калининград.

Водоснабжение многоквартирного жилого дома предусматривается от существующего водопровода, диаметром 300 мм, проложенного по нечетной стороне проспекта Мира.

Здание оборудуется вводом водопровода диаметром 63 мм. В здании запроектированы следующие инженерные системы:

- хозяйственно-питьевого водоснабжения;
- горячего водоснабжения;
- хозяйственно-бытовой канализации.

Для учета потребляемой холодной воды на вводе водопровода установлен водомерный узел с водомером ВКСМ-20.

Расчетное потребление -35 м<sup>3</sup>/сут.

Требуемый напор на вводе водопровода составляет 23,0 м.вод.ст.

Свободный напор в существующей сети водопровода в точке присоединения составляет 25 м. вод.ст.

В качестве первичного средства пожаротушения в каждой квартире на сети хозяйственно-питьевого водопровод предусматривается установка пожарных кранов, оборудованных распылителем и шлангом.

Внутренние сети холодного водоснабжения запроектированы из стальных оцинкованных и полипропиленовых труб. Наружные сети водоснабжения из напорных труб ПЭ.

Система горячего водоснабжения автономная, от теплогенераторов, установленных в кухнях проектируемых квартир.

В помещении подземного паркинга для автомобилей проектом предусматривается система внутреннего пожаротушения. На вводе водопровода в помещение автостоянки установлена электрифицированная задвижка. Открытие электрифицированной задвижки предусматривается от кнопок, установленных у пожарных кранов. Расход воды на нужды внутреннего пожаротушения автостоянки принят 5 л/с (2 струи по 2,5 л/с).

Наружное пожаротушение предусматривается из двух пожарных гидрантов (существующего и проектируемого). Расход воды на нужды наружного пожаротушения составляет 20 л/с.

#### **Водоотведение.**

Проект разработан на основании технических условий № 434 от 05.06.2008 г., выданных МУП «Эдис» г. Калининграда.

Сброс стоков от санитарных приборов, установленных в жилом доме, предусмотрен в существующую сеть хозяйственно-бытовой канализации, проложенную по пр. Мира.

Расчетное водоотведение в системе хозяйственно-бытовой канализации составляет 35,0 м<sup>3</sup>/сут.

#### **Электроснабжение.**

Разрешенная мощность 85,0 кВт

Напряжение сети- 0,4/0,23 кВ

Категория надежности электроснабжения-II

Тип системы заземления-TN-C-S

Проект электроснабжения объекта выполнен в соответствии с техническими условиями  
ОАО «Янтарьэнерго» № 613/08 от 19.06.2008 г.

Точка подключения - нижние контактные стойки ПН в ТП-131 /I и II секции/.



Для электроснабжения объекта проектом предусматривается прокладка от точки подключения двух взаиморезервируемых КЛ-0.4 кВ в земле в траншее.

На вводе электроустановки предусматривается щит ВРУ, установленный в электрощитовой, расположенной в паркинге. Питание потребителей 1-й категории надежности электроснабжения /лифты, вентиляция дымоудаления, аварийное освещение осуществляется от щита ЩГП с устройством АВР. Для распределения электроэнергии в паркинге предусматриваются щиты ЩП, ЩУВ. Щиты устанавливаются в удобном и доступном для обслуживания месте и комплектуются автоматическими выключателями и защитными дифференциальными выключателями со встроенной защитой от токов утечки и сверхтоков. В нишах стен лестничных клеток монтируются совмещенные этажные щитки для силовых и слаботочных устройств. Щитки индивидуального изготовления со счетчиками поквартирного учета и автоматическими выключателями для их отключения. В квартирах устанавливаются квартирные щитки, к которым подключены групповые сети квартир. Щитки индивидуального изготовления с автоматическими выключателями и защитными дифференциальными выключателями для защиты групповых сетей квартир. Групповые сети освещения и штепсельных розеток выполнены отдельными.

#### **Системы связи.**

Проектом предусмотрены следующие системы связи:

- телефонизация;
- радиификация;
- телевидение.

Проект подключения проектируемого здания к городским телефонным сетям выполнен на основании технических условий № 03-031-2/2213 от 25.07. 2008 г., выданных ОАО 2Северо-Западный Телеком».

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

Нежилые помещения не входящие в состав общего имущества дома: помещение общественного назначения на первом этаже - 1 шт.; подземная автостоянка площадью 1303,0 м<sup>2</sup> на 31 место.

### **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: I квартал 2018г.**

#### **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» – Комитет архитектуры и строительства Администрации городского округа «Город Калининград».

### **Раздел 9**



**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 134556000 (Сто тридцать четыре миллиона пятьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей.

### **Раздел 10**

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

Подрядчик Общество с ограниченной ответственностью «Символ». ИНН/КПП 3906311794/390601001, ОГРН 1133926046627

### **Раздел 11**

#### **11.1. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика.**

Исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве обеспечиваются страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых помещений по договорам участия в долевом строительстве, в соответствии и порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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» по адресу: Калининградская область, городской округ «Город Калининград», проспект Мира, 83. опубликована в сети «Интернет» и размещена «14» ноября 2016 года на сайте: juniksballt.ucoz.net

Оригинал проектной декларации хранится по адресу: 236010, г. Калининград, ул. Менделеева, 2.

ООО «Юниксбалт».

Директор





