



**Общество с ограниченной ответственностью
«МакроСтрой»**

Юридический адрес: **238590**, Калининградская обл.,

гор. Пионерский, ул. Шаманова, д. 4Б

Фактический адрес: **236023** г. Калининград,

ул. Лейтенанта Яналова, д. 2

Телефон/факс **8 (4012) 57-18-16/57-18-16**

e-mail: makrostroy@bk.ru

ИНН/КПП **3910502135/391001001**

ОГРН **1143926032128**

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

ООО «МакроСтрой» на строительство объекта

**«Многоквартирные дома по ул. Калининградское шоссе в г. Пионерский
Калининградской области. Дом № 2»**

(проектная декларация размещена на сайте makrostroy39.ru 18.11.2016 года)

Город Калининград

18 ноября 2016 года

Информация о застройщике.

Наименование (полное фирменное наименование): Общество с ограниченной ответственностью «МакроСтрой».

Сокращенное наименование: ООО «МакроСтрой».

Юридический адрес: 238590, Калининградская область, город Пионерский, улица Шаманова, дом 4 «Б».

Фактический (почтовый) адрес: 236041, Калининградская область, г. Калининград, ул. Лейтенанта Яналова, д. 2.

ИНН 3910502135, КПП 391001001

р/с 40702810520000000219 в Отделении № 8626 Сбербанка России г. Калининград

БИК 042748634, к/с 30101810100000000634.

р/с 40702810155000002129 в АО «Россельхозбанк» Калининградский РФ

к/с 30101810500000000878

БИК 042748878

Генеральный директор - Малышев Алексей Александрович

Режим работы: понедельник-пятница с 8.30 до 17.30, суббота, воскресенье - выходной. Телефоны: 57-18-18, 57-18-17.

1.2. Государственная регистрация застройщика:

ООО «МакроСтрой» внесено в единый государственный реестр юридических лиц 01 октября 2014 года за основным регистрационным номером 1143926032128.

ООО «МакроСтрой» поставлено на учёт в Межрайонной инспекции федеральной налоговой службы № 10 по Калининградской области, о чем, выдано

Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе серия 39 № 001647710 от 01 октября 2014 года.

ОГРН 1143926032128, ИНН 3910502135, КПП 391001001

1.3. Учредители застройщика, обладающие пятью и более процентами голосов в органе управления юридического лица:

Малышев Алексей Александрович, 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:

- Пятиэтажный 45-квартирный жилой дом по ул. Южная, 15 в г. Пионерский Калининградской области. Общая площадь помещений – 2192,6 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией - июль 2016 года. Введен в эксплуатацию 21 июня 2016 г.

- Пятиэтажный 30-квартирный жилой дом по ул. Южная, 13 в г. Пионерский Калининградской области. Общая площадь помещений – 1453,3 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией - июль 2016 года. Введен в эксплуатацию 21 июня 2016 г.

- Пятиэтажный 90-квартирный жилой дом по ул. Южная, 3А в г. Пионерский Калининградской области. Общая площадь помещений – 2880,5 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией - июнь 2017 года.. На момент опубликования настоящей проектной декларации многоквартирный дом в эксплуатацию не введен.

- Пятиэтажный 30-квартирный жилой дом по ул. Южная, 5А в г. Пионерский Калининградской области. Общая площадь помещений – 1082,5 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией - июнь 2017 года. На момент опубликования настоящей проектной декларации многоквартирный дом в эксплуатацию не введен.

- Пятиэтажный 60-квартирный жилой дом по ул. Южная, 7А в г. Пионерский Калининградской области. Общая площадь помещений – 2269,0 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией - декабрь 2017 года. На момент опубликования настоящей проектной декларации многоквартирный дом в эксплуатацию не введен.

- Пятиэтажный 40-квартирный жилой дом по ул. Южная, 7Б в г. Пионерский Калининградской области. Общая площадь помещений – 1135,5 кв.м. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией - декабрь 2017 года.. На момент опубликования настоящей проектной декларации многоквартирный дом в эксплуатацию не введен.

1.5. Финансовый результат текущего года – 11 703 тыс. рублей,

Размер кредиторской задолженности – 53 511 тыс. рублей.

Размер дебиторской задолженности – 42 013 тыс. рублей.

1.6. Застройщик не осуществляет деятельность, подлежащую лицензированию.

2. Информация о проекте строительства.

2.1. Проект строительства объекта «Многokвартирные дома по ул. Калининградское шоссе в г. Пионерский Калининградской области. Дом № 2» (далее – Многоквартирный дом) предусматривает строительство трехсекционного многоквартирного жилого дома с инженерными сетями и благоустройством

прилегающей территории, на которой размещаются площадки благоустройства, предусмотренные схемой планировочной организации земельного участка.

Проект строительства многоквартирного дома осуществляется в течение 24 месяцев, за исключением периода по подготовке земельного участка. Начало строительства многоквартирного дома – июнь 2017 года. Начало работ по подготовке земельного участка к строительству (снос существующих строений в соответствии с разделом 7 проектной документации) – январь-февраль 2017 года.

2.2. Разрешение на строительство объекта капитального строительства «Многоквартирные дома по ул. Калининградское шоссе в г. Пионерский Калининградской области. Дом № 2», по адресу: РФ, 238590, Калининградская область, г. Пионерский, ул. Калининградское шоссе №RU 39303000-66-2016 от 10 ноября 2016 года, выдано администрацией Пионерского городского округа. Срок действия разрешения до 10 января 2019 года. Срок действия разрешения на строительство будет продлеваться в соответствии с положениями статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.3. Строительство многоквартирного дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 39:19:010308:635, площадью 6961 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов – среднеэтажная жилая застройка, местоположение земельного участка: РФ, 238590, Калининградская область, г. Пионерский, ул. Калининградское шоссе, 17А (далее также – земельный участок).

Земельный участок с кадастровым номером 39:19:010308:635, площадью 6961 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов - среднеэтажная жилая застройка, по адресу: РФ, 238590, Калининградская область, г. Пионерский, ул. Калининградское шоссе, 17А принадлежит ООО «МакроСтрой» на праве собственности на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 14.04.2016 года. О государственной регистрации права собственности ООО «МакроСтрой» на земельный участок 26.05.2016 года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись государственной регистрации №39-39/003-39/001/028/2016-9484/2.

Местоположение земельного участка:

с севера – ул. Стрелецкого;

с востока – существующая застройка;

с юга – земельный участок для размещения Православного Храма;

с запада – существующая жилая застройка.

При разработке генплана (схемы планировочной организации земельного участка) предусмотрено рациональное использование территории с организацией и разграничением движения автотранспорта и пешеходов. Система внутренней транспортной коммуникации обеспечивает удобное функционирование здания и специальных служб. На земельном участке планируется строительство трех многоквартирных домов (№№1,2,3), для каждого из которых определены границы благоустройства с учетом требований обеспеченности многоквартирного дома необходимыми элементами благоустройства. Выделение границ благоустройства для каждого многоквартирного дома позволяет выполнение в дальнейшем межевания земельного участка с образованием отдельного земельного участка под каждый из трех многоквартирных домов.

На благоустраиваемой территории запроектированы: проезд, пешеходные дорожки, открытая автостоянка, площадки. На свободной от застройки территории:

проездов, пешеходных дорожек, площадок для отдыха, инженерных коммуникаций, высаживаются зеленые насаждения, газон из трав. Для обеспечения требований доступности маломобильных групп населения на генплане указаны места понижения бортового камня. Проектом благоустройства предусмотрена установка оборудования, соответствующего назначению детской и спортивной площадок.

2.3.1. Местоположение строящегося многоквартирного дома: РФ, 238590, Калининградская область, г. Пионерский, ул. Калининградское шоссе.

2.4. Описание строящегося многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией:

Многоквартирный дом имеет следующие технико-экономические показатели:

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм	Всего
1	Площадь земельного участка	м ²	6961
2	Площадь застройки	м ²	532,4
3	Общая площадь жилого дома	м ²	1176,0
4	Площадь техподполья	м ²	377,4
5	Площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий)	м ²	1021,2
6	Площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий)	м ²	1003,2
7	Количество квартир	шт./ м ²	36/1003,2
	- однокомнатных	шт./ м ²	27/645,9
	-двухкомнатных	шт./ м ²	9/357,3
8	Этажность		3
9	Количество этажей		3
10	Строительный объем	м ³	6535,4

Проектом предусматривается строительство 36-квартирного дома с размерами в осях 39,84x11,94 м. На каждом этаже запроектированы одно- и двухкомнатные квартиры, лестничная клетка. В техническом подполье запроектированы технические помещения для прокладки коммуникаций, водомерный узел, техническое помещение для слаботочных телекоммуникационных сетей. Высота жилых этажей (от пола до потолка) – 2,7 м.

Для многоквартирного жилого дома принята бескаркасная конструктивная схема, с несущими продольными стенами и жесткими дисками перекрытий, монтируемых из сборных железобетонных плит. Здание представляют собой пространственную каменную коробку, которая воспринимает все действующие на него вертикальные и горизонтальные нагрузки. Пространственная жесткость и устойчивость зданий обеспечивается совместной работой стен и сборных железобетонных плит перекрытия.

Стены подвала- из сборных бетонных блоков.

Наружные стены –из керамического камня крупноформатного рядового с наружной верстой из керамического облицовочного кирпича.

Внутренние стены - из керамического камня крупно-форматного рядового.

Участки стен с вентканалами- из полнотелого керамического кирпича.

Перегородки – из керамического камня крупноформатного рядового.

Кровля – скатная, по деревянной стропильной системе с покрытием из металлочерепицы;

Перекрытия - из сборных железобетонных многопустотных плит;

Балконные плиты - сборные железобетонные.

Перемычки – сборные железобетонные и металлические.

Лестничные марши- сборные железобетонные марши.

Лестничные площадки- сборные железобетонные.

Окна - металлопластиковые стеклопакеты.

Входные двери в квартиры - металлические, утепленные.

Проектной документацией предусмотрено наружное освещение территории жилого дома. Для наружного освещения территории устанавливаются металлические опоры наружного освещения, которые подключаются от ВРУ жилого дома кабелем, прокладываемым в земле. Управление наружным освещением — автоматическое от реле времени.

2.5. Сведения о количестве в составе строящегося (создаваемого) многоквартирного дома самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, иных объектов недвижимости):

2.5.1. Количество квартир – 36 шт., в том числе:

- однокомнатных квартир проектной площадью с холодными помещениями (общей приведенной площадью) 23,2 кв.м. – 18 шт;

- двухкомнатных квартир проектной площадью с холодными помещениями (общей приведенной площадью) 40,2 кв.м. – 9 шт;

- однокомнатных квартир проектной площадью с холодными помещениями (общей приведенной площадью) 26,7 кв.м. – 6 шт;

- однокомнатных квартир проектной площадью с холодными помещениями (общей приведенной площадью) 27,2 кв.м. – 3 шт;

Общая площадь квартир (с учетом лоджий и балконов) – 1021,2 кв.м.

Общая площадь квартир (без учета лоджий и балконов) – 1003,2 кв.м.

2.5.2. Нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества, отсутствуют.

2.5.3. Описание технических характеристик, указанных в п.2.5.1. проектной декларации самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:

Отопление квартир жилого дома – поквартирное. Системы отопления квартир – радиаторные, двухтрубные, тупиковые с искусственной циркуляцией воды. Трубопроводы систем отопления квартир выполняются из полиэтиленовых труб. Трубопроводы прокладываются в конструкции пола квартир и изолируются. В качестве нагревательных приборов приняты стальные панельные радиаторы, Установка отопительных приборов предусмотрена под оконными проемами. Котлы работают в автоматическом режиме. Температура теплоносителя в системе отопления регулируется вручную. В системах управления работой котлов предусмотрены системы безопасности. Отопление лестничных клеток не предусмотрено.

Источником водоснабжения жилого дома, в соответствии с техническими условиями УМП «Водоканал» г. Пионерский, является существующая сети

водопровода $\varnothing 110\text{мм}$ и 200мм , проходящие по ул. Калининградское шоссе в г. Пионерский.

Проектом предусматриваются следующие системы канализации:

- внутренняя и наружная система для бытовой канализации;
- наружная система для отвода дождевой канализации.

Канализование многоквартирного дома, в соответствии с техническими условиями УМП «Водоканал» г. Пионерский, выполняется в существующей коллектор самотечной канализационной сети Д-400 мм по ул. Калининградское шоссе.

Водоотведение дождевых стоков с кровли здания выполнено наружными водостоками в наружные внутриплощадочные сети дождевой канализации и далее в коллектор дождевой (ливневой) канализации по ул. Стрелецкой.

На стоянке машин устанавливаются дождеприемники.

Источником электроснабжения является трансформаторная подстанция. Потребители жилого дома запитываются по кабельной линии через ЩУ-0,4кВ по кабельной линии. Электроснабжение объекта обеспечивается по III категории надежности.

Газоснабжение объекта предусматривается от существующих сетей газоснабжения по Калининградскому шоссе. Точка подключения определяется исходя из расчета пропускной способности сетей.

Источником теплоснабжения для жилого дома служит поквартирная система отопления. В каждой квартире установлен двухконтурный газовый котел с закрытой камерой сгорания мощностью 24 кВт. В качестве теплоносителя принята горячая вода с параметрами $80-60^{\circ}\text{C}$.

Котлы оборудованы горелками на природном газе. В комплекты котлов входят: автоматика безопасности, мембранные расширительные баки, предохранительные клапаны, клапаны подпитки, насосы. Работа настенных газовых котлов предусматривается в автоматическом режиме, без постоянного присутствия обслуживающего персонала. Температура теплоносителя в системе отопления регулируется вручную на блоке управления котла.

Проектом предусмотрены общедомовые и поквартирные приборы учета.

2.6. Общее имущество в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома:

помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, помещения в техническом подполье, крыша, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции), электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого

определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2.7. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома – до 30 июня 2019 года. Срок передачи объектов участия в долевом строительстве – до 30 ноября 2019 года. Орган, уполномоченный на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию на момент опубликования настоящей проектной декларации – администрация Пионерского городского округа.

2.8. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства – маловероятны, носят характер, присущий всем видам предпринимательской деятельности.

2.9. Планируемая стоимость строительства многоквартирного дома составляет 22 466 400 (двадцать два миллиона четыреста шестьдесят шесть тысяч четыреста) рублей.

2.10. Исполнение обязательств застройщика по договору обеспечивается в порядке, предусмотренном Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года, следующим образом:

- залогом земельного участка с кадастровым номером 39:19:010308:635, площадью 6961 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов – среднеэтажная жилая застройка, местоположение земельного участка: РФ, 238590, Калининградская область, г. Пионерский, ул. Калининградское шоссе, 17А;

- залогом принадлежащей ООО «МакроСтрой» и расположенной на земельном участке производственной базы, общей площадью 279,6 кв.м., количество этажей: 1, адрес: г. Пионерский, Калининградское шоссе, дом. № 17А, кадастровый номер 39:19:010330:95;

- страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору.

Сведения о договоре страхования: генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-141100/2016 от 18 ноября 2016 года, заключен между Обществом с ограниченной ответственностью «МакроСтрой» и Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (далее - договор страхования). Объектом страхования по договору страхованию являются имущественные интересы Страхователя (Застройщика), связанные с риском наступления его ответственности перед участником долевого строительства (Выгодоприобретателем) в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

В соответствии с условиями договора страхования в отношении каждого участника долевого строительства (выгодоприобретателя), заключившего с застройщиком договор долевого участия в строительстве, предусматривающий передачу жилого помещения, между застройщиком и страховщиком заключается отдельный договор страхования в виде полиса.

Сведения о страховщике: Общество с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (ООО «Региональная страховая компания»), юридический адрес: 127018, г. Москва, ул. Складочная, д.1, строение 15, фактический адрес: 127018, г. Москва, ул. Складочная, д.1, строение 15, ОГРН 1021801434643, ИНН 1832008660, КПП 775001001, Банковские реквизиты: р/с 40701810040130000017 в Российский Национальный Коммерческий Банк (ПАО), к/с 30101810335100000607, БИК 043510607, лицензия СИ № 0072.

Сведения об объекте долевого строительства по договору страхования: по договору страхования осуществляется страхование гражданской ответственности ООО «МакроСтрой» за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения в отношении жилого помещения (жилых помещений) по каждому договору долевого участия на строительство объекта «Многоквартирные дома по ул. Калининградское шоссе в г. Пионерский Калининградской области. Дом № 2», строительный адрес: РФ, 238590, Калининградская область, г. Пионерский, ул. Калининградское шоссе, заключенному между ООО «МакроСтрой» и участником долевого строительства. Объектом (объектами) страхования является (являются) каждое жилое помещение, в отношении которого застройщик и участник долевого строительства заключили договор долевого участия в строительстве, предусматривающий передачу жилого помещения.

2.11. Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров, отсутствуют.

2.12. Перечень организаций, осуществляющих основные строительномонтажные и другие работы (подрядчиков):

Генеральный подрядчик – Общество с ограниченной ответственностью «МАКРОСТРОЙ».

Субподрядчики:

Общество с ограниченной ответственностью «КД СтройСервис» (сантехнические работы, строительство сетей инженерного обеспечения);

Общество с ограниченной ответственностью «АН СТРОЙ» (штукатурные работы);

Общество с ограниченной ответственностью «Петрович» (бетонные работы);

ИП Чириченко А.А. (услуги автотранспорта и строительной техники).

Генеральный директор



А.А. Малышев