

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

О проекте строительства квартала жилых домов с объектами социального, культурно-бытового и спортивно-оздоровительного назначения в границах улиц ст. сержанта Карташова- Каблукова- Ижорская- Новгородская в г. Калининграде

(I этап строительства -многоквартирный жилой дом №1)

### 1. Информация о застройщике:

- 1.1 **Наименование застройщика:** Общество с ограниченной ответственностью «Октан-сервис» (сокращенное название ООО «Октан-сервис»)
- 1.2 **Место нахождения застройщика:**  
236001, г. Калининград, ул. Аксакова,129, пом. 4
- 1.3 **Режим работы:**  
понедельник – пятница с 9.00 до 18.00 ; суббота, воскресенье-выходной
- 1.4 **Сведения о государственной регистрации застройщика:**  
Общество с ограниченной ответственностью «ОКТАН-СЕРВИС» зарегистрировано Администрацией Октябрьского района города Калининграда 24 января 2002г за №45. В ЕГРЮЛ внесена запись 29 ноября 2002г за ОГРН 1023900774875 Инспекцией МНС России по Октябрьскому району г. Калининграда. Свидетельство о постановке на налоговый учет от 31.01.2002 с присвоением **ИНН 3905043091 КПП 390501001**
- 1.5 **Сведения об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления Застройщика:**  
ООО «Строительное управление» ИНН 7805040841 -98%
- 1.6 **Информация о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в строительстве которых принимал участие Застройщик в течение предыдущих 3 (трёх) лет:**  
застройщик не принимал участие в проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в течение 3 (трёх) лет, предшествующих опубликованию декларации. Учредитель Застройщика ООО «Строительное управление» за 3 (три) года , предшествующие опубликованию декларации участвовал как Застройщик, генеральный подрядчик и Инвестор в следующих проектах:  
- г. Калининград, ул Аксакова,129, 131 дом сдан 2 кв. 2011г  
- Ленинградская область, Всеволожский р-н, п. Токсово, дом сдан в 3 кв. 2011г  
- г. Санкт-Петербург, г. Колпино, Лагерное шоссе, жилой комплекс сдан в 4 кв.2012г  
- г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Зарубинский пр-т, дом сдан в январе 2013г
- 1.7 **Информация о лицензируемой деятельности Застройщика:**  
Деятельность Застройщика осуществляется на основании Свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 1291.01-2012-3905043091-С-238 от 06 апреля 2012г. Выдано Саморегулируемой организацией Некоммерческое партнерство «Объединение Строителей Топливо-Энергетического Комплекса».
- 1.8 **Финансовый результат на 31.12.2012г:** - 125 053,94 рублей.  
Размер кредиторской задолженности на 30.09.2012г.: 5 301 463,98 рублей,  
Размер дебиторской задолженности на 30.09.2012г.: 52 328 817,68 рублей.

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

### **2.1 Информация о генеральной проектной организации:**

Генеральной проектной организацией по данному проекту является ООО «Проектное бюро Нимб и К», осуществляющее свою деятельность на основании Свидетельства о допуске №216, выданное от 18.10.2012г НП «СтройПроект», регистрационный номер в реестре СРО-П-170-16032012. Авторский надзор осуществляется ООО «Проектное бюро Нимб и К» на основании Договора № А01/2012 от 02.06.2012г

### **2.2 Цель проекта строительства:**

Строительство объекта капитального строительства «квартал жилых домов с объектами социального, культурно-бытового и спортивно-оздоровительного назначения» в границах улиц ст. сержанта Карташова – Каблукова – Ижорская - Новгородская в г. Калининграде

### **2.3 Этапы и сроки реализации проекта строительства:**

I этап строительства -многоквартирный дом №1 по ГП, начало строительства – 1 квартал 2013 года, окончание- 4 квартал 2013года

Готовность объекта на дату публикации Проектной декларации 30%.

### **2.4 Результаты государственной экспертизы проектной документации:**

Положительное заключение негосударственной экспертизы № 4-1-1-0534-12 от 25 декабря 2012 года, выданной ООО «Центром судебных и негосударственных экспертиз «ИНДЕКС», аккредитованным при Министерстве регионального развития РФ на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий №77-3-5-036-09 от 20 августа 2009г.

### **2.5 Разрешение на строительство:** № RU 39315000-020/2013 , выданное Комитетом архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград» 04.02.2013.

### **2.6 Информация о правах Застройщика на земельный участок:**

Земельный участок находится в собственности ООО «ОКТАН-СЕРВИС», что подтверждается

- Свидетельством о собственности Серия 39-АБ № 150271 от 28 февраля 2013г, запись регистрации № 39-39-01/021/2013-415 от 28.02.2013г

- Договором №001004 купли-продажи земельного участка от 06 февраля 2013года.

### **2.7 Информация о земельном участке:**

Земельный участок площадью 69 390 кв.м. с кадастровым номером 39:15:110633:9 по ул. Карташева-ул. Каблукова-ул. Ижорская-ул. Новгородская в Октябрьском районе города Калининграда. На земельном участке зарегистрирован объект незавершенного строительства (многоквартирный жилой дом №1, степень готовности 12%), что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 39-АБ №085578 от 06.08.2012г, кадастровый номер 39:15:110633:19, запись регистрации №39-39-01/324/2012-221

### **2.8 Элементы благоустройства:**

предусмотрено устройство проездов и автостоянок с мощением из дорожной плитки; тротуаров и площадок отдыха - с покрытием из мелкой бетонной плитки, устройство детской и гимнастической площадок - с покрытием из спецсмеси, устройство газонов, посадка деревьев и кустарников, устройство площадки для сбора ТБО. Открытые

стоянки на территории жилого дома №1 запроектированы в количестве 65 м/мест, в т.ч для маломобильных групп населения.

## **2.9 Местонахождение и описание объекта недвижимости:**

Участок застройки (6,939га) расположен в поселке им. А.Космодемьянского, юго-западной части города Калининграда. Застройку квартала предусматривается вести по этапам. Площадь застройки в границах 1 этапа составляет 1,6242га.

Границами участка являются:

с севера – ул. Каблукова;

с востока - ул. Новгородская;

с юга - существующее футбольное поле и водоем;

с запада - территория мало- и среднеэтажной жилой застройки.

Подъезд осуществляется со стороны ул. Новгородской. Участок находится недалеко от ж/д станции «Лесное-Новое», рядом с окружной дорогой. В инфраструктуру квартала входят 2 школы, поликлиника и 2 детских сада в непосредственной близости.

В рамках 1 этапа застройки на участке предусмотрено размещение многоквартирного жилого дома, являющегося частью будущего архитектурного комплекса жилого квартала. Здание состоит из четырех девятиэтажных (средних) и двух восьмиэтажных (торцевых) изолированных секций с чердаком и подвалом для разводки инженерных коммуникаций, предусмотрена установка в каждой секции пассажирского лифта грузоподъемностью 630 кг..

Конструктивная схема зданий - жесткая, с несущими монолитными железобетонными стенами и жесткими дисками монолитных железобетонных перекрытий.

Наружные стены - монолитные железобетонные толщиной 160мм и самонесущие из железобетонных блоков толщиной 200 мм. Наружные стены утепляются минплитой толщиной 110мм и 80мм соответственно.

Внутренние стены - монолитные железобетонные толщиной 160мм

Перегородки – газобетонные толщиной 100 мм и из керамического пустотелого кирпича. Перекрытия, балконы и лоджии - монолитные железобетонные плиты толщиной 180 мм. Стены и несущие конструкции покрытий лестничных клеток монолитные железобетонные. Кровля - плоская с внутренним водостоком. Выход на кровлю размещается в лестничных клетках. Цоколь облицован керамогранитом. Окна - стеклопакеты, в ПВХ переплетах, имеющие три положения открывания.

В проекте предусмотрено подключение для электроснабжения:

силового оборудования

рабочего аварийного освещения мест общего пользования жилого дома

электроприемников квартир жилого дома

Для учета потребления воды в ответвлениях в квартиры устанавливаются водосчетчики.

В проекте предусмотрено горячее водоснабжение и отопление от индивидуальных газовых котлов, установленных на кухне каждой квартиры.

Для приготовления пищи проектом предусмотрено газоснабжение. Для учета расхода газа в каждой кухне устанавливается бытовой газовый счетчик.

Системы радиаторного отопления квартир - двухтрубные горизонтальные с нижней разводкой и тупиковым движением теплоносителя. Трубопроводы прокладываются в конструкции пола. Предусмотрены панельные радиаторы

Проектом предусмотрена возможность подключения к сети телефонизации, высокоскоростному доступу к сети интернет и сигналу цифрового телевидения.

**2.10 Количество в составе строящегося жилого дома самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости):**

многоквартирный жилой дом №1 (1й этап строительства) включает в себя:

Общая площадь здания 18 541,10 кв.м.

Этажность здания- 8,9 этажей

Общая площадь квартир: 15 518,96 кв.м.

Площадь квартир (без учета лоджий и балконов): 14979,26 кв.м.

Общее количество квартир: 269, в т.ч :

1-комнатных - 60 (от 34,24 до 45,2кв.м.)

2-х комнатных - 131 (от 49,28 до 62,3 кв.м)

3-х комнатных - 78 (от 74,63 до 83,31 кв.м)

**2.11 Состав общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, 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:**

межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, лифты, лифтовые и иные шахты, технические этажи, чердаки, подвалы в которых имеются инженерные коммуникации (технические подвалы), крыши, ограждающие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

**2.12 Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:**

4 квартал 2014г.

**3. Органы государственной власти, органы местного самоуправления и организации, представители которых принимают участие в приемке объекта недвижимости:**  
Служба строительного надзора и экспертизы, Застройщик, Администрация, генподрядчик, субподрядчики.

**4. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства:**  
Финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства носят маловероятный характер, т.к. земельный участок находится в собственности, вопросы с инженерными ведомствами по подключению объекта к инженерным сетям решены, финансовое состояние Застройщика и Инвестора устойчивое.

**5. Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:** 510,7 млн.рублей.

**6. Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчик):**

Генподрядчиком на основе открытого конкурса выбрано ООО «Капиталстрой». Деятельность генподрядчика ООО «Капиталстрой» осуществляется на основании Свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №1022, выданное 16 января 2013г. Некоммерческим партнерством Саморегулируемая организация строителей «Лучшие технологии строительства».

Подрядчики и субподрядчики:

- ОАО «Ростелеком»
- МП «ГЕОЦЕНТР»
- ОАО «Янтарьэнерго»
- ООО «Объединенные строительные технологии»
- ООО «Спецфундаментстрой»
- ООО «Калининградфундаментспецстрой»
- ООО «Темп-Строй»

**7. Способ обеспечения обязательств застройщика по договору:**

Залог в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 13 Федерального закона №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

**8. Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) объекта недвижимости:**

Инвестиционный договор №КД-06/08 от 02 июня 2008г. с ООО «Строительное управление»

Генеральный директор

Смирнов Д.Г.