



ООО «Мегаполис-Жилстрой»

ОГРН 1023900783796 ИНН 3905048484

Юридический адрес: 236000, г. Калининград, ул. Яналова, д. 2

Почтовый адрес: 236035, г. Калининград, ул. Аксакова, д.137, а/я 5301

E-mail: [office@megapolys.com](mailto:office@megapolys.com)

Тел./факс: 8 (4012) 367-400, 367-536

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

ООО «Мегаполис-Жилстрой»

А.Б. Зинков



«07» декабря 2016 года

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

На объект капитального строительства:

Многоквартирный жилой дом № 38 (по ГП)

по ул. Аксакова - дор. Окружная в Ленинградском районе города Калининграда.  
(адрес строительный).

Размещена на сайте [www.megapolis-rielt.ru](http://www.megapolis-rielt.ru)

### I. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

#### 1. Фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Мегаполис-Жилстрой» (ООО «Мегаполис-Жилстрой»).

#### Место нахождения:

Юридический адрес: 236023, Калининградская область, город Калининград, улица Лейтенанта Яналова, д.2.

Фактический адрес: 236035, Калининградская область, город Калининград, улица Аксакова, д.137.

Телефон/Факс: 367-400/367-402.

#### Режим работы застройщика:

С 09-00 до 18-00, обед с 13-00 до 14-00, ежедневно, кроме выходных: субботы, воскресенья и праздничных дней, установленных в соответствии с законодательством РФ.

#### 2. Данные о государственной регистрации застройщика.

##### Данные о государственной регистрации:

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 39 №000633336, выданное 31.12.2002 года Инспекцией МНС России по Октябрьскому району города Калининграда. ОГРН 1023900783796.

##### Данные о постановке на учет в налоговом органе:

Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серии 39 №001788054, ИНН/КПП 3905048484/390601001. Поставлено на учет 01 ноября 2010 года в МИ ФНС №9 по городу Калининграду.

#### 3. Данные об учредителях застройщика с указанием процента голосов, которым владеет учредитель в органе управления:

Гражданка РФ Новосельская Наталья Евгеньевна, которой принадлежит 73,26 % долей уставного капитала Общества.

Гражданин РФ Горнеев Алексей Викторович, которому принадлежит 26,74 % долей уставного капитала Общества.

#### 4. Информация о проектах строительства объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию данной проектной декларации:

Жилой дом № 3 по ул. Брусничная в Центральном районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 31 мая 2010 года.

Жилой дом № 3 «А» по ул. Брусничная в Центральном районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 30 июня 2010 года.

Жилой дом № 12 по ул. Галактическая в Центральном районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 30 июля 2010 года.

Жилой дом № 14 по ул. Галактическая в Центральном районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 31 августа 2010 года.

Жилой дом № 16 по ул. Галактическая в Центральном районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 31 мая 2011 года.

Жилой дом №18 по ул. Галактическая в Центральном районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 29.12.2010 года.

Жилой дом №122, корпус 3 по ул. Гайдара в Центральном районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 05.11.2013 года.

Жилой дом № 122, корпус 2 по ул. Гайдара в Ленинградском районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 08 декабря 2011 года.

Жилой дом № 133 по ул. Аксакова в Ленинградском районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 29 июня 2012 года.

Жилой дом № 122, корпус 1 по ул. Гайдара в Ленинградском районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 30 ноября 2012 года.

Жилой дом № 137 по ул. Аксакова в Ленинградском районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 28 мая 2014 года.

Жилой дом № 131 А по ул. Аксакова в Ленинградском районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 30 мая 2014 года.

Жилой дом № 135 по ул. Аксакова в Ленинградском районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 03 апреля 2014 года.

Жилой дом № 10 по ул. В.Денисова в Ленинградском районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 10 сентября 2014 года.

Жилой дом № 12 по ул. В.Денисова в Ленинградском районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 18 сентября 2014 года.

Жилой дом № 72 Г по ул.Дзержинского в г. Калининграде. Ввод в эксплуатацию – 24 октября 2014 года.

Жилой дом № 3 по ул.Флотская в Ленинградском районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 10 декабря 2014 года.

Жилой дом № 4 по ул.Флотская в Ленинградском районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 12 февраля 2015 года.

Жилой дом № 22 по ул. Виктора Денисова в Ленинградском районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 11 марта 2016 года.

Жилой дом № 24 по ул. Виктора Денисова в Ленинградском районе г. Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 11 марта 2016 года.

Жилой дом №16 корпус 1, по ул. Виктора Денисова в Ленинградском районе города Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 09.08.2016 года.

Жилой дом №16 корпус 2, по ул. Виктора Денисова в Ленинградском районе города Калининграда. Ввод в эксплуатацию – 09.08.2016 года.

#### **5. Вид лицензируемой деятельности:**

Застройщик не осуществляет лицензируемых видов деятельности.

**6. Финансовый результат (прибыль)** на 30.09.2016 года 20 915 тыс. руб., размер кредиторской задолженности на 30.09.2016 года – 2 500 894 тыс. руб., размер дебиторской задолженности на 30.09.2016 года – 200 539 тыс. руб.»

## **II. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА.**

### **1. Цель проекта:**

Строительство многоквартирного жилого дома № 38 (по ГП) по ул. Аксакова - дор. Окружная в Ленинградском районе г.Калининграда.

#### **Этапы и срок реализации строительства:**

Начало строительства – декабрь 2016 года, срок окончания строительства - январь 2018 года.

#### **Заключение экспертизы:**

Положительное заключение негосударственной экспертизы №39-2-1-3-0117-16 от 01 декабря 2016 года. Выдано ООО «Негосударственная экспертиза», Свидетельство № РОСС RU.0001.610018 от 13.12.2012 года, Свидетельство № РОСС RU.0001.610414 от 04.07.2014 года (адрес: г. Калининград, ул. А. Невского, 1Б, тел.(4012)-532-888).

### **2. Разрешение на строительство:**

№39-RU39301000-332-2016 от 07 декабря 2016 года. Срок действия до 22 января 2018 года.

### **3. Права застройщика на земельный участок:**

Земельный участок площадью 17 312 кв.м. с кадастровым номером 39:15:133003:198, расположенный по адресу: город Калининград, Ленинградский район, ул. Аксакова – дор. Окружная, предоставленный в аренду на основании Договора №012566 на передачу в аренду городских земель от 25.11.2015 года, зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Калининградской области 15.12.2015 года .

Собственник участка: Администрация городского округа «Город Калининград».

**Расположение участка по отношению к окружающей территории и прилегающим строениям:**

- с северо-востока, востока и юго-востока – русло ручья Восточный и с/т Колосок;
- с юго-запада – свободная от застройки территория, под строительство многоквартирных среднеэтажных жилых домов;
- с запада, северо-запада – перспективная улица и свободная от застройки территория, под строительство многоквартирных среднеэтажных жилых домов;

**Благоустройство территории:**

На участке запроектирован многоквартирный жилой дом № 38 (по ГП) с инженерными сетями и благоустройством прилегающей к ним территории.

Схемой планировочной организации земельного участка предусматривает строительство на отведенной территории следующих зданий и сооружений: проектируемый жилой дом №38, очистные сооружения поверхностных стоков, детская площадка, площадка для отдыха взрослого населения, физкультурные площадки для игры в мяч, площадка для мусорных контейнеров, автостоянки для транспорта жителей жилого дома.

Все расстояния от площадок до жилых и общественных зданий и сооружений соответствует нормативам. На детских игровых площадках и спортивных площадках, расположенных на придомовой территории, продолжительность инсоляции составляет не менее 3 часов.

Пешеходные дорожки являются элементом благоустройства и обеспечивают доступ к площадкам (спортивным, детским, хозяйственным, для отдыха взрослого населения), и выполнены из плиточного покрытия.

Основное движение транспорта осуществляется по проектируемой улице вдоль западной, северо-западной границ участка. Проектом предусмотрены основные два въезда на территорию участка, которые обеспечивают подъезд к подъездам жилого дома. Выходы из подъездов в жилом доме выполнены двусторонними, основной подъезд осуществляется со стороны магистральной улицы. Ширина дорожного полотна проектируемых проездов составляет 5,5 м.

Подъезд пожарных автомобилей к жилому дому обеспечивается с двух продольных сторон, в связи с односторонней ориентацией квартир.

Хранение автомобилей осуществляется на открытых автостоянках на 52 машиноместа.

Проектом предусмотрен ряд мероприятий по созданию условий доступности объектов для маломобильных групп населения.

**4. Описание строящегося объекта.**

**Местоположение строящегося объекта:**

Калининградская область, город Калининград, Ленинградский район, ул. Аксакова - дор. Окружная.

**Описание строящихся многоквартирных жилых домов, технические характеристики:**

Проектом предусматривается строительство:

- 190-квартирного 8-этажного 5-секционного жилого дома № 38 (по ГП).

**МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ № 38:**

Количество надземных этажей:

- 8, в том числе жилых - 8;

Количество секций – 5;

Строительный объем жилого дома: 56553,12 м³.

- в том числе: выше отм. 0,00 – 51090,30 м³.

Ниже отм. 0,00 – 5462,82 м³.

Общая площадь здания: 17167,97 м²;

Общая площадь жилых помещений (без учета балконов и лоджий) – 10783,98 м²;

Общая площадь жилых помещений (с учетом лоджий) – 11259,60 м².

Общая площадь нежилых помещений – 2828,51 м²,

В том числе: площадь общего имущества в доме – 2828,51 м².

Проектируемое здание жилого дома №38 с несущим каркасом из монолитного железобетона, Г-образной формы в плане, скомпоновано из пяти секций (рядовых и угловой). В доме 8 жилых этажей, 190 квартир. Все комнаты непроходные.

На всех этажах секций 1 и 2 запроектировано по 4 квартиры – однокомнатные и двухкомнатные. Исключением является 1 этаж, на котором так же запроектирована трехкомнатная квартира. В секциях 3,4,5 – однокомнатные, двухкомнатные и трехкомнатные квартиры.

Цветовое решение фасада, выполненное с выделением вертикальных и горизонтальных композиционных элементов, подчеркивает тектонику здания.

За относительную отметку 0,00 принята отметка чистового пола первого этажа, соответствующая абсолютной отметке +21,250 на местности в Балтийской системе высот.

Конструктивная схема здания – рамно-связевый каркас с безригельными перекрытиями. Пространственная неизменяемость здания под воздействием вертикальных и горизонтальных нагрузок обеспечивается совместной работой элементов железобетонного каркаса и диафрагм жесткости с жесткими дисками перекрытий; Здание разделено деформационными швами на четыре температурных блока.

Проектируемый жилой дом запроектирован в следующих конструкциях:

Сваи – забивные железобетонные сплошного квадратного сечения;

Ростверки – из бетона, армированные вязанными сетками и пространственными каркасами из арматурной стали;

Фундаменты – монолитные железобетонные ростверки по свайному основанию.

Наружные стены подземной части – монолитные железобетонные.

Наружные стены надземной части (заполнение каркаса) – из блоков на ячеистом бетоне толщиной 300 мм.

Стены внутренние – из блоков на ячеистом бетоне толщиной 300 мм.

Лестницы – монолитные железобетонные.

Кровля – плоская рулонная, с уклоно-образующим слоем из керамзитного гравия. Водосток – внутренний, организованный.

Окна и балконные двери – однокамерные стеклопакеты в металлопластиковых переплетах.

Двери: входные в здание – металлопластиковые, входные в квартиры – металлические, утепленные с обшивкой.

## 5. Информация о количестве в составе многоквартирных домов самостоятельных частей, их технические характеристики:

В жилом доме № 38:

- 190 жилых квартир, из них:

| <i>Кол-во комнат</i> | <i>Кол-во квартир</i> |
|----------------------|-----------------------|
| 1- комнатных         | 74                    |
| 2-комнатных          | 75                    |
| 3-комнатных          | 41                    |

Все квартиры в многоквартирном жилом доме одноуровневые. Планировка квартир выбрана с учетом климатических, бытовых и демографических условий. Все комнаты отдельные.

### Внутренняя отделка и технические характеристики:

Отделка квартир выполняется индивидуально владельцами.

Квартиры сдаются со следующими техническими характеристиками:

**Квартиры:** стены и перегородки – обычная штукатурка за исключением стен санузлов, ванных комнат, кухни, коридоров; потолок – без отделки; пол – цементная стяжка по слою звукоизоляции. Внутренние межкомнатные двери проектом не предусмотрены, входная дверь – металлическая (строительная). Внутренние разводки инженерных сетей: электричество – скрытая электропроводка, устанавливается счетчик, без установки розеток и выключателей; водопровод – трубы полиэтиленовые с установкой счетчика учета холодной воды, без сантехнического оборудования и подводки к нему; канализация – стояк, без разводки до мест установки сантехнического оборудования; телефонизация, сеть телевидения, Интернет – проводится до распределительных коробок на лестничной площадке по технологии пассивных оптических сетей GPON; абонирование номера производится владельцами квартир и нежилых помещений самостоятельно по дополнительным договорам с телефонной и кабельными компаниями; пожарная сигнализация – жилые помещения квартир (кроме санузлов и ванных комнат) оборудуются автономными оптико-электронными дымовыми пожарными извещателями. Теплоснабжение и горячее водоснабжение от автоматизированных настенных газовых двухконтурных котлов с закрытой камерой сгорания, устанавливаемых на кухнях квартир с установкой газового счетчика для учета расхода газа; система отопления – двухтрубная, горизонтальная, с разводкой трубопроводов к приборам в конструкции пола; нагревательные приборы – алюминиевые секционные радиаторы.

## 6. Информация о составе имущества в многоквартирном доме:

В соответствии со ст. 36 ЖК РФ от 24 декабря 2004 года № 188-ФЗ, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат, на праве общей долевой собственности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические коридоры, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции данного дома, 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 расположены данные дома, с элементами озеленения и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**7. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:**

**Январь 2018 года.** Комитет архитектуры и строительства администрации городского округа «город Калининград» - является органом, уполномоченным в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

**8. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков:** По мнению застройщика, подобные риски отсутствуют. Добровольное страхование на момент публикации проектной декларации не осуществлялось.

**9. Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома**

**Жилой дом № 38:** 468 362 тыс. руб.

**Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке многоквартирного дома:**

ОАО "Калининградгазификация", "Энергосбыт" (филиал ОАО "Янтарьэнерго"), ТСО «Мегаполис», МУП КХ "Водоканал", ОАО "Ростелеком", МУП "Гидротехник", ФС «Ростехнадзор» по Калининградской области, ГАСН по Калининградской области, Комитет архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград».

**10. Перечень организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков):**

ООО "Мегаполис-Жилстрой" – заказчик; ООО «Мегаполис» - генподрядчик.

**11. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:**

- Залог права аренды земельного участка и строящегося на этом земельном участке многоквартирного дома в порядке, предусмотренном статьей 13 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- Исполнение обязательств Застройщика по передаче объекта недвижимости участнику долевого строительства по договорам долевого участия обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта недвижимости участнику долевого строительства по договору долевого участия в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона РФ от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**12. Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров: Нет.**