

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**на строительство объекта капитального строительства «Комплекс**  
**многоквартирных жилых домов по ул. Московская - ул. Окружная в городе**  
**Зеленоградске. II этап строительства-МЖД № 4 со встроенно-пристроенными**  
**нежилыми помещениями».**

Калининградская область  
г. Зеленоградск

«21» декабря 2016 года

**Информация о застройщике:**

|   |                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Наименование                                                                                                                                                                                             | Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦСТРОЙ»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|   | Фирменное наименование                                                                                                                                                                                   | Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦСТРОЙ»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|   | Юридический адрес                                                                                                                                                                                        | 238530, Калининградская обл., гор. Зеленоградск, ул. Московская, д. 66, оф. XXI                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|   | Почтовый адрес                                                                                                                                                                                           | 236022, г. Калининград, ул. Димитрова, д. 51/2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|   | Режим работы                                                                                                                                                                                             | Ежедневно с 9 ч. 00 мин. до 18 ч. 00 мин.<br>Обеденный перерыв: с 13 ч. 00 мин. до 14ч. 00 мин.<br>Выходные дни: суббота, воскресенье                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2 | Государственная регистрация                                                                                                                                                                              | Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 39 № 001634661 от 24.01.2014 г. выдано МРИ ФНС № 1 по Калининградской области, Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе серии 39 № 001634662 от 24.01.2014 г. выдано МРИ ФНС № 10 по Калининградской области, ОГРН 1143926001933, ИНН 3918505184<br>Генеральный директор - Кухарев Леонид Юрьевич |
| 3 | Учредители застройщика                                                                                                                                                                                   | Кухарев Леонид Юрьевич- 50 %<br>Кухарева Оксана Станиславовна-50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4 | О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию настоящей проектной декларации | Осуществляет строительство многоквартирных жилых домов по ул. Московская-Окружная (дома №1, №2, №3) по ГП) в г. Зеленоградске Калининградской области. На момент опубликования настоящей проектной декларации указанные жилые дома в эксплуатацию не введены.                                                                                                                      |
| 5 | О виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию                                                                                                  | Застройщик не осуществляет лицензируемых видов деятельности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 6 | Размер кредиторской задолженности                                                                                                                                                                        | По состоянию на 30.09.2016 года = 81 135 тысячам рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|   | Размер дебиторской задолженности                                                                                                                                                                         | По состоянию на 30.09.2016 года = 119 426 тысячам рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|   | Финансовый результат текущего года                                                                                                                                                                       | По состоянию на 30.09.2016 года убыток = 5 227 тысячам рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

**Информация о проекте строительства**

|   |                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Цель проекта                                                                                                                                                                                            | Строительство комплекса многоквартирных жилых домов (2 этап строительства-жилой дом № 4)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|   | Этапы и сроки реализации                                                                                                                                                                                | Начало строительных работ: 14 декабря 2016 года, Окончание строительных работ: 30 августа 2021 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|   | Результаты экспертизы проектной документации                                                                                                                                                            | Положительное заключение экспертизы № 39-2-1-3-0125-16 объект капитального строительства «Комплекс многоквартирных жилых домов в районе ул. Московская-Окружная г. Зеленоградск. II этап строительства –МЖД № 4 со встроенными нежилыми помещениями» от 05 декабря 2016 года, выданное ООО «Негосударственная экспертиза» (свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610018 от 13.12.2012 года, № РОСС RU.0001.610414 от 04.07.2014 года), в соответствии с которым все разделы проектной документации на вышеуказанный объект капитального строительства соответствуют требованиям градостроительных и технических регламентов, нормативных технических документов, градостроительному плану земельного участка, результатам инженерных изысканий, заданию на проектирование.            |
| 2 | Разрешение на строительство                                                                                                                                                                             | Разрешение на строительство RUN № 3952000-388/16МО от 14 декабря 2016 года объекта капитального строительства: «Комплекс многоквартирных жилых домов в районе улиц Московская-Окружная» г. Зеленоградск II-й этап строительства - МЖД №4 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями» по адресу: Калининградская область, г. Зеленоградск, улица Московская - ул. Окружная, выданное администрацией МО «Зеленоградский городской округ»<br>(жилой дом № 4 по ГП: общая площадь - 9554 кв.м., строительный объем- 33 419 куб. м, в т.ч. подземной части - 5301,81 куб. м.)                                                                                                                                                                                                                |
| 3 | Права Застройщика на земельный участок, о собственности земельного участка, о кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства комплекса многоквартирных жилых домов | Земельный участок с КН 39:05:010132:7 площадью 25600 кв.м. по ул. Московская-Окружная в г. Зеленоградске Калининградской области принадлежит Застройщику на праве аренды на основании договора № 34-КЗО/2007 аренды земельного участка от 12.02.2007 года, заключенного с администрацией МО «Зеленоградский район» (зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Калининградской области 25.05.2007 года № регистрации 39-39-03/158/2007-49) и соглашения о передаче прав и обязанностей арендатора по договору № 34-КЗО/2007 аренды земельного участка от 12.02.2007 года (зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области 19.06.2014 года № регистрации 39-39-03/202/2014-447). |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                                                                                                                                                                                                                                | Собственник указанного земельного участка- МО «Зеленоградский район» Калининградской области.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|   | Границы участка                                                                                                                                                                                                                                | Закреплен в натуре, что подтверждается планом границ земельного участка под кадастровым номером 39:05:010132:7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|   | Элементы благоустройства                                                                                                                                                                                                                       | Благоустройством территории предусматривается: устройство детских и спортивных площадок, площадок для отдыха с установкой малых архитектурных форм.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4 | Местоположение многоквартирного жилого дома                                                                                                                                                                                                    | <p>Земельный участок под строительство имеет кадастровый номер – 39:05:010132:7, площадь 25 600 кв. м.</p> <p>Месторасположение участка: в районе улиц Московская-ул. Окружная г. Зеленоградска</p> <p>Границами участка являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- с севера - ул. Московской, далее территорией закрытого кладбища;</li> <li>- с востока – ул. Окружная, далее территорией свободная от застройки;</li> <li>- с запада – территория многоквартирных жилых домов;</li> <li>- с юга – территория, свободная от застройки.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|   | Описание проекта строительства «Комплекс многоквартирных жилых домов по ул. Московская- ул. Окружная в городе Зеленоградске. II этап строительства –МЖД № 4 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями»                                   | <p>На втором этапе осуществляется строительство жилого дома № 4</p> <p><i>Жилой дом № 4</i> представляет собой десятиэтажное 3-секционное 126-и квартирное здание со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в цокольном этаже.</p> <p>Общая площадь жилых помещений с учетом балконов, лоджий, веранд и террас Жилого дома № 4 – 5632, 24 кв.м., общее количество квартир в жилом доме № 4 – 126 шт., их них 1-комнатных – 82 шт., 2-комнатных – 44 шт.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 5 | Количество в составе многоквартирного жилого дома самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости), а также описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией | <p><i>Количество квартир:</i> 126 шт.</p> <p><i>Количество нежилых помещений в цокольном этаже:</i> 7 шт.</p> <p><i>Количество нежилых помещений, расположенных на межэтажных лестничных клетках:</i> 27 шт.</p> <p><b>Технические характеристики жилого дома:</b></p> <p><i>Стены наружные</i> – кирпичные с наружным утеплением, устройство монолитного каркаса нежилой части.</p> <p><i>Стены внутренние</i> – из силикатного кирпича и керамического кирпича.</p> <p><i>Перекрытия</i> – из сборных железобетонных многопустотных плит, монолитные.</p> <p><i>Наружная отделка здания</i> – фасадная штукатурка по системе DRYVIT.</p> <p><i>Внутренняя отделка</i> – в помещениях квартир предусмотрена штукатурка поверхности стен. Потолок – затирка швов. Полы – цементная стяжка.</p> <p><i>Кровля</i> – скатная с наружным водостоком</p> <p><i>Окна и витражи</i> – из ПВХ профиля.</p> <p><i>Двери наружные</i> – металлические.</p> |

|   |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                                                                                                                                                                                                                         | <p><i>Система водоснабжения:</i> предусматривается прокладка водопровода от существующего водовода. Горячее водоснабжение квартир предусмотрено от двухконтурного котла, устанавливаемого в помещении кухонь.</p> <p><i>Система теплоснабжения и отопления:</i> источником теплоснабжения квартир являются настенные двухконтурные газовые котлы с закрытой камерой сгорания, устанавливаемые на кухнях.</p> <p>В качестве отопительных приборов приняты стальные радиаторы.</p> <p><i>Система вентиляции</i> – естественная, приточно-вытяжная</p> <p><i>Система электроснабжения</i> – электроснабжение многоквартирного жилого дома предусмотрено от точки подключения по кабельным линиям КЛ-0,4 кВ</p> <p><i>Система газоснабжения</i> – предусмотрено от ранее запроектированного подземного полиэтиленового низкого давления газопровода, который подключается от подземного стального распределительного газопровода высокого давления, проложенного вдоль ул. Окружная в гор. Зеленоградске Зеленоградского района Калининградской области.</p> |
| 6 | <p>Функциональное назначение нежилых помещений во многоквартирном жилом доме, не входящих в состав общего имущества</p>                                                                                                                 | <p>Нежилые помещения, расположенные в цокольном этаже жилого дома № 4, нежилые помещения, расположенные на межэтажных лестничных клетках в каждой секции жилого дома № 4.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 7 | <p>О составе общего имущества в многоквартирных жилых домах, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод многоквартирных жилых домов в эксплуатацию</p> | <p>В общей долевой собственности участников долевого строительства будут находиться помещения в жилых домах, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данных домах, в том числе лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в жилых домах оборудование, а также крыши, ограждающие, несущие и не несущие конструкции данных домов, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данных домах за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположены данные дома, с элементами озеленения и благоустройства жилых домов. Доля каждого собственника в общем имуществе будет определяться пропорционально общей площади помещений, приобретаемых в собственность.</p>                                                                                                                   |
| 8 | <p>О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, об органе, уполномоченном в</p>                                                                                                     | <p>До 30 ноября 2021 года</p> <p>Администрация МО «Зеленоградский городской</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|    |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод многоквартирных жилых домов в эксплуатацию | с округ»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 9  | О возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства                                                            | Повышение цен на строительные материалы, на подрядные и субподрядные работы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|    | О планируемой стоимости строительства многоквартирных жилых домов                                                                         | 233 305 150 (двести тридцать три миллиона триста пять тысяч сто пятьдесят) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 10 | О перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные работы и другие работы (подрядчиков)                                | Генеральный подрядчик - ООО «К-СТРОЙ»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 11 | О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору                                                                     | <p>Залог права аренды на земельный участок, предоставленный для строительства многоквартирных жилых домов по ул. Московская-ул. Окружная в городе Зеленоградске Калининградской области, и строящиеся на этом земельном участке многоквартирные жилые дома</p> <p>Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объектов долевого строительства участникам долевого строительства по договорам в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на основании:</p> <p>Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № ГОЗ-11-3216/16 от 21 декабря 2016 г., заключенного застройщиком со страховой организацией - Страховая компания РЕСПЕКТ», имеющим ИНН 7743014574, ОГРН 1027739329188, местонахождение: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д.29 в отношении объектов долевого строительства (жилых помещений), находящихся в <b>Комплекс многоквартирных жилых домов по ул. Московская - ул. Окружная в городе Зеленоградске. II этап строительства-МЖД № 4 со встроено-пристроенными нежилыми помещениями</b>, на строящемся на земельном участке с кадастровым номером 39:05:010132:7.</p> |

|    |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12 | Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров | Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирных жилых домов, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров участия в долевом строительстве, отсутствуют |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Генеральный директор  
ООО «СПЕЦСТРОЙ»



Кухарев Л.Ю.