

Проектная декларация

**о строительстве Объекта капитального строительства:
«Гостиничный комплекс (1 этап)»**

**с адресом (местоположением) объекта: Калининградская область, город
Зеленоградск, Курортный проспект, 14**

12 октября 2016 года

город Зеленоградск

Настоящая проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства объекта капитального строительства: «Гостиничный комплекс (1 этап)», расположенного по адресу: Калининградская область, город Зеленоградск, Курортный проспект, 14.

1. Информация о застройщике

1.1. Фирменное наименование (наименование), место нахождения Застройщика, режим работы:

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Комфорт-строй».

Сокращенное наименование: ООО «Комфорт-строй».

Фирменное наименование: ООО «Комфорт-строй».

ОГРН: 1153926032193, ИНН: 3906972770.

Адрес места нахождения: 236038, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Чувашская, д. 6, кв. 71.

Телефон: (8-401-2) 58-11-11.

Режим работы Застройщика:

понедельник-пятница с 09.00 до 17.00, выходной: суббота, воскресенье.

1.2. Сведения о государственной регистрации Застройщика:

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 39 №001663651, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №1 по Калининградской области 15 октября 2015 года.

Согласно Свидетельства о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серии 39 №001663652, выданного Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №9 по городу Калининграду, Общество с ограниченной ответственностью «Комфорт-строй» поставлено на учет в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации 14 октября 2015 года.

1.3. Сведения об учредителях (участниках) застройщика:

Участниками Общества с ограниченной ответственностью «Комфорт-строй» являются:

- Тарасов Валерий Николаевич, размер доли в Уставном капитале: 65,83 (шестьдесят пять целых восемьдесят три сотых) процента.
- Маслов Вячеслав Валерьевич, размер доли в Уставном капитале: 34,17 (тридцать четыре целых семнадцать сотых) процента.

1.4. Сведения о проектах строительства многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию:

Нет.

1.5. Сведения о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости:

Нет.

1.6. Сведения о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:

Финансовый результат текущего года на 12.10.2016г. – убыток 11 тыс.руб.

Дебиторская задолженность – 99 88 тыс. руб.

Кредиторская задолженность – 12 890 тыс. руб.

2. Информация о проекте строительства

2.1. Информация о цели проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах экспертизы проектной документации:

Цель проекта строительства: строительство гостиничного комплекса (I этап) с адресом (местоположением): Калининградская область, город Зеленоградск, Курортный проспект, 14.

Сведения об этапах и о сроках реализации проекта строительства:

Этапы и о сроках реализации проекта строительства:

1 этап. Проведение инженерных изысканий и разработка проектной документации:

Начало: февраль 2015 года. Окончание: октябрь 2015 года.

2 этап. Выполнение строительно-монтажных работ.

Начало: октябрь 2015 года. Окончание: 2 квартал 2017 года.

3 этап. Ввод объекта в эксплуатацию: 3 квартал 2017 года.

Сведения о результатах экспертизы проектной документации:

Положительное заключение экспертизы №4-1-1-0103-1505

Утверждено 02 сентября 2015 года.

Выдано Обществом с ограниченной ответственностью «Негосударственная экспертиза».

Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий № РОСС RU.0001.610018, выданное Федеральной службой по аккредитации (учетный номер бланка 0000092), срок действия с 13 декабря 2012 года по 13 декабря 2017 года;

Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий № РОСС RU.0001.610414, выданное Федеральной службой по аккредитации (учетный номер бланка 0000412), срок действия с 04 июля 2014 года по 04 июля 2019 года

Выводы по результатам рассмотрения:

- Результаты инженерных изысканий, выполненных для разработки проектной документации соответствуют требованиям технических регламентов и нормативных документов.
- Все разделы проектной документации на объект капитального строительства соответствуют требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий.

2.2. Информация о разрешении на строительство:

Разрешение на строительство №39-RU39520101-066-2015.

Выдано Администрацией муниципального образования «Зеленоградское городское поселение»

Дата: 16 сентября 2015 года.

Срок действия разрешения на строительство: до 17 июня 2017 года.

2.3. Информация о правах застройщика на земельный участок, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства (создания) гостиничного комплекса, об элементах благоустройства:

Земельный участок площадью 2060 (две тысячи шестьдесят) квадратных метра.

Кадастровый номер 39:05:010111:207.

Адрес (местоположение): Российская Федерация, Калининградская область, Зеленоградский район, город Зеленоградск, Курортный проспект, 14.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: для реконструкции под гостиничный комплекс с хозяйственным блоком и складом.

Собственник земельного участка: Муниципальное образование «Зеленоградский городской округ».

Земельный участок предоставлен Застройщику в аренду сроком до 28 июня 2044 года для реконструкции под гостиничный комплекс с хозяйственным блоком и складом.

Договор №8-КЗО/2016 аренды земельного участка от 14 января 2016 года (прошел государственную регистрацию, дата регистрации: 24 февраля 2016 года, номер регистрации 39-39/003-39/011/027/2016-78).

Соглашение от 02 августа 2016 года об уступке прав и обязанностей по договору №8-КЗО/2016 аренды земельного участка от 14.01.2016 г. (прошло государственную регистрацию, дата регистрации: 30 августа 2016 года, номер регистрации 39-39/003-39/011/037/2016-2190/1).

Информация об элементах благоустройства:

Проектом предусмотрено благоустройство и озеленение территории по каталогу «Типовые элементы внешнего благоустройства». Проектом предусмотрены:

Проектом предусматривается благоустройство и озеленение территории в отведенных границах в следующем составе:

- Посадка декоративных групп деревьев, кустарника, устройство газонов;
- Устройство дорожек из плиточного покрытия;

- Покрытие проездов и автостоянок на территории застройки асфальтобетоном;
- Оформление краёв проездов бетонным бортовым камнем, тротуаров – поребриком;
- Устройство пониженного бортового камня, в местах примыкания основных пешеходных путей, для удобства передвижения инвалидов;
- Выполнение освещения придомовой территории.
- Автостоянка для МГН на 1 м/место;
- Автостоянка для посетителей комплекса на 12 м/мест (включая 1 м/место для МНГ).

Схема транспортных коммуникаций решена с учетом обеспечения безопасности и удобства движения пешеходов и транспортных средств. Заезды на участок осуществляются с двух сторон: основной (с востока) - с ул. Полищука; дополнительный (с севера) - с ул. Пугачева.

Въезд на территорию обеспечивает возможность доступа к гостевым автостоянкам.

2.4. Информация о местоположении строящегося (создаваемого) гостиничного комплекса, об его описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство:

«Гостиничный комплекс (1 этап)» расположен по адресу: Калининградская область, город Зеленоградск, Курортный проспект, 14.

Участок строительства ограничен:

- с запада, к участку примыкает территория гостиницы «Курхауз» с существующим 5 этажным корпусом.
- с востока – граничит участками жилой малоэтажной застройки.
- с юга – городская пешеходная улица - Курортный пр-т.
- с севера – парковая зона свободная от застройки.

-

2.5. Информация о количестве в составе строящегося (создаваемого) гостиничного комплекса, самостоятельных частей, а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:

Строящийся Гостиничный комплекс (1 этап)», расположенный по адресу: Калининградская область, город Зеленоградск, Курортный проспект, 14, представляет собой пятиэтажный гостиничный корпус с мансардой и техническим подпольем.

Количество этажей (тех. этаж высотой $h=1,78$) – 5.

1-5 этажи нежилые помещения в виде апартаментов

Техническое подполье (тех.этаж высотой h=1,78)

Технический мансардный этаж (тех.этаж высотой h=1,78)

Количество секций – 1.

Строительный объем здания – 11498,04 куб.м.

Площадь застройки – 637,52 кв.м.

Общая площадь здания – 2849,25 кв.м.

Общая площадь нежилых помещений в виде апартаментов – 2077,30 кв.м.

Количество нежилых помещений в виде апартаментов – 50 (пятьдесят), в том числе:

- нежилых помещений в виде однокомнатных апартаментов – 40 (сорок), из которых:
 - 10 (десять) нежилых помещений в виде однокомнатных апартаментов общей площадью 33,02 кв.м. каждая;
 - 10 (десять) нежилых помещений в виде однокомнатных апартаментов общей площадью 39,40 кв.м. каждая;
 - 10 (десять) нежилых помещений в виде однокомнатных апартаментов общей площадью 37,67 кв.м. каждая;
 - 10 (десять) нежилых помещений в виде однокомнатных апартаментов общей площадью 42,59 кв.м. каждая;
- нежилых помещений в виде двухкомнатных апартаментов общей площадью 55,50 кв.м. каждая – 10 (десять).

Материалы несущих конструкций гостиничного комплекса:

Фундаменты – ленточный монолитный.

Стены наружные ограждающие ниже отм. 0,000– блоки ФБС. Стены наружные ограждающие выше отм. 0,000– керамический блок. Стены внутренние – керамический блок. Перегородки – кладка санузлов из керамического полнотелого кирпича. Перекрытия – ж/б плиты пустотные. Лестничные марши – ж/б сборные.

Кровля – двускатная, металлочерепица.

Внутренняя отделка: Окна – металлопластиковый профиль, однокамерный стеклопакет, подоконная доска пластиковая. Двери входные в здание – металлопластиковый профиль, однокамерный стеклопакет. Двери тамбурные, холловые, в технические помещения – металлические. Двери входные в номера – металлические, двери межкомнатные – не предусмотрены. Стены и перегородки в номерах, помещениях цокольного этажа – штукатурка стен и перегородок из керамического блока. Стены и перегородки на лестничных маршах и

площадках, в лифтовых холлах – штукатурка, окраска водоэмульсионной краской. Полы в комнатах, кухнях, прихожих – звукоизоляция, цементно-песчаная стяжка. Полы в санузлах – гидроизоляция, цементно-песчаная стяжка. Полы на лестничных маршах и площадках, в лифтовом холле, на входах – цементно-песчаная стяжка, травмобезопасная керамическая плитка. Полы цокольного этажа – цементно-песчаная стяжка. Потолки в номерах первого этажа и цокольного этажа – затирка бетонных поверхностей. Потолки на лестничных маршах и площадках, в машинных отделениях лифтов – затирка поверхностей, окраска водоэмульсионной краской.

Инженерные коммуникации и оборудование: предусматривается теплоснабжение гостиничного комплекса от крышной котельной, расположенной на кровле, с устройством теплового пункта, расположенного в техническом этаже. Отопление – разводка из полипропиленовых труб в конструкции пола, стальные панельные радиаторы, в ванных комнатах – стальные полотенцесушители. Водоснабжение – стояки и разводка из полипропиленовых труб, счетчики воды на отводе от стояка в каждом номере. Хозяйственно-бытовая канализация – стояки из полипропиленовых труб, без разводки до мест установки сантехнического оборудования, без установки сантехнического оборудования. Ливневая канализация – внешний организованный водосток. Электроснабжение – подводка силовой электрической сети до ввода в номер, скрытая электропроводка по всем номерам с установкой индивидуальных счетчиков и УЗО без установки электророзеток, выключателей и электрических плит, с приборами освещения в местах общего пользования. Противопожарные мероприятия – монтаж пожарной сигнализации, автоматического пожаротушения и системы дымоудаления. Вентиляция: номеров – приточно-вытяжная с естественным побуждением воздуха. Лифты – пассажирский лифт. Телефонизация и телевидение – до распределительных коробок на лестничной клетке.

При разработке проекта созданы условия для полноценной жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения.

2.6. Информация о составе общего имущества в гостиничном комплексе, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию гостиничного комплекса и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства:

Помещения, не являющиеся частями нежилых помещений, стояночных мест и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном здании, в том числе лестничные площадки, лестницы, тамбуры, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, ограждающие и несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в здании, за пределами и внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Элементы благоустройства в составе общего имущества здания: проезды, тротуары, пешеходные дорожки, деревья, кустарники, травяной газон.

2.7. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию: третий квартал 2017 года.

Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию: администрация муниципального образования «Зеленоградский городской округ».

2.8. Информация о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию Застройщиком таких рисков:

1. Изменение действующего законодательства в области налогообложения в сторону увеличения налогов и сборов.
2. Увеличение соответствующими органами государственной власти и (или) органами местного самоуправления базовой ставки арендной платы либо других составляющих формулы расчета арендной платы за землю.
3. Увеличение затрат на строительство вследствие роста цен на строительные материалы и стоимости выполнения строительного-монтажных работ, услуг строительных организаций.
4. Возникновение обстоятельств непреодолимой силы, форс-мажорных обстоятельств.

2.9. Планируемая стоимость строительства: 98355000 руб.

2.10. Информация о перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков):

Генеральный подрядчик – ООО «АлВер-Строй».

ОГРН: 1123926046067. ИНН: 3917514820.

Место нахождения: Калининградская область, г. Гурьевск, ул. Лесная, д. 13.

2.11. Информация о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:

В соответствии со ст.13 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору долевого участия с момента государственной регистрации данного договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, предоставленного для строительства, и строящийся на этом земельном участке объект недвижимости.

2.12. Информация об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) гостиничного комплекса за исключением привлечения денежных средств на основании договоров:

С привлечением заемных средств: Договор займа № 01 от 02 ноября 2015 года, Договор займа № 01 от 20 октября 2015 года.

Директор

Общества с ограниченной ответственностью

«Комфорт-строй»

В.Н. Тарасов

М.П.