



ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«КАЛУЖСКИЙ ЗАВОД СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ»

248029 г. Калуга, ул. Белокирпичная 20 ЗАО «КЗСМ»
Тел / факс 520 - 190
Тел. 55- 55-40
E-mail - KZSM@Yandex.ru
www.KZSM40.ru

р / сч 407 028 107 222 401 021 55
Калужское ОСБ 8608 СБ РФ г. Калуга
ИНН 4028023485 БИК 042908612
к / счет 301 018 101 000 000 006 12

Утверждаю
Генеральный директор
ЗАО «КЗСМ»
В.А. Чижов



ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

на объект капитального строительства «многоквартирные девятиэтажные жилые дома со
встроенно-пристроенными в нижние этажи жилых зданий объектами торговли по ул. Гурьянова
в г. Калуге»
с изменениями от 02.08.2018 г.

Публикуется в соответствии со ст. 19 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в
долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении
изменений в некоторые законодательные акты РФ».

В соответствии с Постановлением Городской Управы города Калуги № 2217-пи от 12.03.2018 г.
строящемуся объекту капитального строительства – «многоквартирные девятиэтажные жилые дома со
встроенно-пристроенными в нижние этажи жилых зданий объектами торговли» присвоен следующий
адрес: Российская Федерация, Калужская обл., г.о. «Город Калуга», г. Калуга, ул. Изумрудная, дом
24.

1. Информация о застройщике:

1.1. Закрытое акционерное общество «Калужский завод строительных материалов», 248029 г. Калуга
ул. Белокирпичная № 20, тел/факс 8(4842) 520-190, режим работы – понедельник-пятница с 8.00 до
17.00, выходные – суббота, воскресенье.

1.2. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано городской Управой г.
Калуги от 09.08.2000 г. № 7584. ОГРН 1024001345323.

1.3. Учредители: ОАО «Мостовский карьер» - 30% голосов и ООО «Терра» - 70% голосов.

1.4. Проекты строительства жилых домов в которых застройщик принимал участие в течение
последних 5 лет:

- многоквартирный жилой дом - г. Калуга ул. Гурьянова № 67, корп.2, корп.3. По проекту ввод в
эксплуатацию 2 квартал 2009 г., сданы в эксплуатацию в 4 квартале 2008 г.

- многоквартирный жилой дом - г. Калуга ул. Больничная № 5. По проекту ввод в эксплуатацию 4
квартал 2009 г., сдан в эксплуатацию в 4 квартале 2009 г.

- многоквартирный жилой дом - г. Калуга ул. Гурьянова № 71. По проекту ввод в эксплуатацию 4
квартал 2011 г., сдан в эксплуатацию в 1 квартале 2011 г.

- многоквартирный жилой дом - г. Калуга ул. Гурьянова № 73. По проекту ввод в эксплуатацию 2
квартал 2013 г., сдан в эксплуатацию в 4 квартале 2012 г.

- многоквартирный жилой дом - г. Калуга ул. Гурьянова № 69, корп. 1. По проекту ввод в
эксплуатацию 2 квартал 2015 г., сдан в эксплуатацию в 2 квартале 2015 г.

- многоквартирный жилой дом - г. Калуга ул. Гурьянова № 69. По проекту ввод в эксплуатацию 2
квартал 2016 г., сдан в эксплуатацию в 2 квартале 2016 г.

1.5. Чистый убыток за 2017 год составляет 17 273 тыс. руб. (семнадцать миллионов двести семьдесят
три тысячи рублей). Убыток на 30.06.2018 г. составляет 4 848 тыс. руб. (четыре миллиона восемьсот

сорок восемь тысяч рублей). Дебиторская задолженность на 30.06.2018 г. составляет 140 592 тыс. руб. (сто сорок миллионов пятьсот девяносто две тысячи рублей). Кредиторская задолженность на 30.06.2018 г. составляет 242 304 тыс. руб. (двести сорок два миллиона триста четыре тысячи рублей).

2. Информация о проекте строительства:

2.1. Цель проекта - строительство многоквартирных девятиэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными в нижние этажи жилых зданий объектами торговли по улице Гурьянова в городе Калуге. Проект строительства реализуется в два этапа:

1) Первый этап (секция 1) – строительство многоквартирного девятиэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными в нижние этажи жилого здания объектами торговли (секция 1) по улице Гурьянова в городе Калуге. Срок реализации первого этапа (секция 1) строительства – 24 месяца с момента получения разрешения на строительство.

2) Второй этап – строительство многоквартирного девятиэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными в нижние этажи жилого здания объектами торговли (секция 2) по улице Гурьянова в городе Калуге. Строительство магазина. Срок реализации второго этапа (секция 2 и магазин) строительства – 36 месяцев с момента получения разрешения на строительство.

Общий срок реализации проекта строительства (два этапа) - 36 месяцев с момента получения разрешения на строительство. Негосударственная экспертиза проекта строительства № 2-1-1-0016-16 от 24.11.2016 г., № 77-2-1-1-0169-16 от 24.11.2016 г. и № 2-1-1-0002-17 от 29.06.2017 г. дала положительное заключение.

2.2. Информация о разрешении на строительство:

2.2.1. Постановление Городской Управы города Калуги от 01.12.2016 г. № 14721-пи - Разрешение на строительство № RU40-301000-676-2016. Постановление Городской Управы города Калуги от 21.11.2017 г. № 13559-пи – «О внесении изменения в постановление Городской Управы Калуги от 01.12.2016 г. № 14721-пи».

2.3. Строительство ведется на земельном участке площадью 11728 кв.м. с кадастровым № 40:26:000068:62, принадлежащем Застройщику (Закрытое акционерное общество «Калужский завод строительных материалов») на праве собственности (номер государственной регистрации права 40-40/001-40/001/036/2016-257/2, дата регистрации 24.02.2016 г.). Местоположение земельного участка установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 600 м. от ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г.Калуга, д. Михалево. Земельный участок относится к категории земель населенных пунктов, имеет разрешенное использование: многоквартирные дома 6-12 этажей, встроенные, встроенно-пристроенные в нижние этажи жилых зданий объекты торговли, бытового обслуживания населения. Границы земельного участка определены кадастровым планом. Благоустройство: асфальтирование проездов, пешеходных проходов, устройство площадок для хозяйственных целей, занятий спортом, игр и отдыха. Около домов сохраняются существующие зеленые насаждения и предусмотрена посадка деревьев, кустарников, многолетних трав.

2.4. Местоположение строящихся объектов недвижимости, их описание:

1) Первый этап строительства (секция 1) – многоквартирный девятиэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными в нижние этажи жилого здания объектами торговли (секция 1) расположен по улице Гурьянова в городе Калуге. Здание ориентировано дворовым фасадом на юго-восток. Расположение входа в подъезд предусмотрено со стороны двора. Въезд во двор с южной стороны.

2) Второй этап строительства – многоквартирный девятиэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными в нижние этажи жилого здания объектами торговли (секция 2) расположен по улице Гурьянова в городе Калуге. Здание ориентировано дворовым фасадом на северо-восток. Расположение входа в подъезд предусмотрено со стороны двора. Въезд во двор с южной стороны.

Магазин. Здание магазина располагается между секциями № 1 и № 2 и пристроено к их торцевым фасадам. Вход в магазин предусмотрен с юго-западной стороны.

2.5. Количество в составе строящихся объектов недвижимости самостоятельных частей, их технические характеристики:

1) Первый этап строительства (секция 1) – многоквартирный девятиэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными в нижние этажи жилого здания объектами торговли (секция 1) расположен по улице Гурьянова в городе Калуге. Здание 10 – этажное, состоит из 1 секции и имеет 1 подземный (цокольный) этаж. Всего в доме 72 квартиры:

- однокомнатных площадью 43,83 кв.м. – 37 квартир;

- двухкомнатных площадью 60,57 кв.м. - 17 квартир;

- трёхкомнатных площадью 81,90 кв.м. - 18 квартир;

В цокольном этаже здания запроектированы подвальные хозяйственные помещения в количестве 58 штук, не входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме.

2) Второй этап строительства – многоквартирный девятиэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными в нижние этажи жилого здания объектами торговли (секция 2) расположен по улице Гурьянова в городе Калуге. Здание 10 – этажное, состоит из 1 секции и имеет 1 подземный (цокольный) этаж. Всего в доме 72 квартиры:

- однокомнатных площадью 43,83 кв.м. – 37 квартир;
- двухкомнатных площадью 60,57 кв.м. - 17 квартир;
- трёхкомнатных площадью 81,90 кв.м. - 18 квартир;

В цокольном этаже здания запроектированы подвальные хозяйственные помещения в количестве 61 штуки, не входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Магазин, является самостоятельным нежилым помещением, относящимся к объектам торговли и не входит в состав общего имущества в многоквартирных домах.

2.6. Состав общего имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства:

1) Первый этап строительства (секция 1) – участникам долевого строительства, принявшим участие в строительстве первого этапа строительства будет принадлежать на праве общей долевой собственности следующее общее имущество:

- крыша, лестницы и межэтажные лестничные площадки, лифты, лифтовые шахты, коридоры, расположенные в многоквартирном доме, возводимом при первом этапе строительства, а так же внутридомовые инженерные сети и коммуникации расположенные в местах общего пользования и обслуживающие более одного помещения;

- помещение узла учета коммунальных ресурсов, расположенное в цокольном этаже многоквартирного дома, возводимом при первом этапе строительства;

- газорегуляторный пункт шкафной (ГРПШ) с наружными сетями газоснабжения, возведенный в соответствии с проектной документацией на объект строительства и техническими условиями и предназначенный для газоснабжения многоквартирных жилых домов возведенных при первом и втором этапах строительства.

- наружные сети водоснабжения, канализации, электроснабжения, теплоснабжения, проложенные в соответствии с проектной документацией на объект строительства, исполнительной документацией и техническими условиями, при осуществлении первого этапа строительства и предназначенные для инженерного обеспечения многоквартирного дома, возводимого при первом этапе строительства.

2) Второй этап строительства – участникам долевого строительства, принявшим участие в строительстве многоквартирного девятиэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными в нижние этажи жилого здания объектами торговли (секция 2) будет принадлежать на праве общей долевой собственности следующее общее имущество:

- крыша, лестницы и межэтажные лестничные площадки, лифты, лифтовые шахты, коридоры, расположенные в многоквартирном доме, возводимом при втором этапе строительства, а так же внутридомовые инженерные сети и коммуникации расположенные в местах общего пользования и обслуживающие более одного помещения;

- газорегуляторный пункт шкафной (ГРПШ) с наружными сетями газоснабжения, возведенный в соответствии с проектной документацией на объект строительства и техническими условиями и предназначенный для газоснабжения многоквартирных жилых домов возведенных при первом и втором этапах строительства.

- наружные сети водоснабжения, канализации, электроснабжения, теплоснабжения, проложенные в соответствии с проектной документацией на объект строительства, исполнительной документацией и техническими условиями, при осуществлении второго этапа строительства и предназначенные для инженерного обеспечения многоквартирного дома, возводимого при втором этапе строительства.

После ввода домов, возводимых при первом и втором этапах строительства в эксплуатацию, объекты строительства будут переданы для обслуживания Управляющей компании выбранной по результатам открытого конкурса в соответствии с положениями Жилищного Кодекса РФ.

2.7. Предполагаемые сроки получения разрешения на ввод в эксплуатацию выстроенных объектов:

1) Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта возводимого при реализации первого этапа строительства - четвертый квартал 2018 года.

2) Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов возводимых при реализации второго этапа строительства - четвертый квартал 2019 года.

Разрешение на ввод в эксплуатацию выдается Городской Управой г. Калуги. В комиссию по приему выстроенных объектов в эксплуатацию входят: представители органов СЭС, ГСН.

2.8. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства определяются экономической ситуацией в регионе застройки и на территории Российской Федерации в