



ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
«КАЛУЖСКИЙ ЗАВОД СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ»

**КЗСМ**

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 02.04.2018 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».

**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 31.12.2017 г. составляет 18 695 тыс. руб. (восемнадцать миллионов шестьсот девяносто пять тысяч рублей). Дебиторская задолженность на 31.12.2017 г. составляет 194 698 тыс. руб. (сто девяносто четыре миллиона шестьсот девяносто восемь тысяч рублей). Кредиторская задолженность на 31.12.2017 г. составляет 257 257 тыс. руб. (двести пятьдесят семь миллионов двести пятьдесят семь тысяч 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 целом, а так же рисками неисполнения подрядчиками и иными контрагентами взятых на себя обязательств.

Добровольное страхование Застройщиком возможных финансовых и прочих рисков при осуществлении проекта строительства не производилось.

## 2.9. Планируемая стоимость объектов строительства:

- 1) Планируемая стоимость объекта возводимого при реализации первого этапа строительства составляет – 201 167 590 (Двести один миллион сто шестьдесят семь тысяч пятьсот девяносто) рублей.
- 2) Планируемая стоимость объектов возводимых при реализации второго этапа строительства составляет: многоквартирный девятиэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными в нижние этажи жилого здания объектами торговли (секция 2) - 200 990 980 (Двести миллионов девятьсот девяносто тысяч девятьсот восемьдесят) рублей; магазин - 29 295 000 (Двадцать девять миллионов двести девяносто пять тысяч) рублей.

2.10. Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчики): ООО «Строительные машины», ООО «СКФ Строймонтаж», ООО «СтройПроектКонсалтинг», ООО «Абрис», ОАО «Газпромгазораспределение Калуга», ПК «Калугалифтмонтажналадка», ПК «ГЕО».

2.11. Исполнение обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве обеспечено в соответствии с положениями действующего законодательства РФ:

2.11.1. Залогом в порядке, установленном статьями 13-15 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»;

2.11.2. Страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещения участнику долевого строительства.

Страховщик: Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (ИНН 7743014574; ОГРН 1027739329188). Адрес Страховщика: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 29.

Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № ГОЗ-84-2921/16 от 12.12.2016 г.

Объект долевого строительства, в отношении которого заключен договор страхования:

1) многоквартирный девятиэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными в нижние этажи жилого здания объектами торговли (секция 1) по улице Гурьянова в городе Калуге.

Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № ГОЗ-84-2922/16 от 12.12.2016 г.

Объект долевого строительства, в отношении которого заключен договор страхования:

1) многоквартирный девятиэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными в нижние этажи жилого здания объектами торговли (секция 2) по улице Гурьянова в городе Калуге.

Условия страхования (правила страхования), а также дополнительные сведения о страховой организации (Страховщике) предоставляются Застройщиком по адресу: город Калуга, ул. Белокирпичная, 20.

2.12. Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства дома - договоры займа денежных средств не связанные с возникновением у граждан права собственности на жилые помещения в объектах строительства.