



УТВЕРЖДАЮ
Директор ООО «Запстрой»

С.В. Домрачев
«08» февраля 2014 года

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

о проекте строительства Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями обслуживания по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», земельный участок: 47:07:0722001:611

1. Информация о застройщике:

1.1. Firmenное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Запстрой»
1.2. Место нахождения застройщика: Российская Федерация, 188321, Ленинградская область, Гатчинский район, г. Коммунар, Ленинградское шоссе д.25 «А»
1.3. Режим работы: понедельник – пятница с 9:00 до 18:00; суббота, воскресенье – выходные дни
1.4. О государственной регистрации: Общество с ограниченной ответственностью «Запстрой», ОГРН 1044702090290, ИНН 4719026238, КПП 470501001, зарегистрировано 05 ноября 2004 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 7 по Ленинградской области, о чем выдано свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 47 №002940943
1.5. Об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица — учредителя (участника): Количество учредителей – всего: 2, Учредитель 1 (85% голосов) - Домрачева Капиталина Васильевна, паспорт сер. 41 02 №979666, выдан 03.04.2003 г. Таицким ОМ Гатчинского р-на Ленинградской области Учредитель 2 (15% голосов) - Домрачев Сергей Владимирович, паспорт сер. 41 09 № 232470, выдан 12.03.2010 г. ТП №108 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Гатчинском р-не
1.6. О проектах строительства многоквартирных 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: Отсутствуют
1.7. Информация о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом: Вид деятельности не подлежит лицензированию
1.8. О финансовом результате текущего года: Чистая прибыль за последний отчетный период (2013 г.) составила 13260704,00 руб. Убыток за последний отчетный период (за 2013 год) составил 0,00 руб.
1.9. О размере кредиторской (дебиторской) задолженности: Дебиторская задолженность по состоянию на 01.01.2014 года составила 50712333,00 рублей. Кредиторская задолженность по состоянию на 01.01.2014 года составила 60072459,00 рублей

2. Информация о проекте строительства:

2.1 Цель проекта строительства: Строительство объекта «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями обслуживания, встроено-пристроенным гаражом, встроено-пристроенным дошкольным образовательным учреждением, досуговым центром. Этап 1,2. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями обслуживания» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи» (кадастровый номер земельного участка: 47:07:0722001:611).
2.2. Этапы и сроки реализации строительного проекта: Производство работ 1 этапа (секция 4-5): начало – I кв. 2014 года, окончание – III кв. 2016 года. Производство работ 2 этапа, (секция 1-3): начало – II кв. 2014 года, окончание – IV кв. 2016 года.
2.3. Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации. Положительное заключение Негосударственной Экспертизы от 27.12.2013 года, предмет экспертизы: оценка соответствия

проектной документации градостроительным и техническим регламентам, национальным стандартам, градостроительному плану земельного участка, результатам инженерных изысканий, заданию на проектирование. Регистрационный номер заключения № 2-1-1-0062-13, выдано ООО «ЭКСПЕРТ ПРОЕКТ» (свидетельство об аккредитации №РОСС RU. 0001.610115, выдано Министерством регионального развития РФ 03.06.2013 г.)

2.4. Разрешение на строительство: Разрешение на строительство № RU47504307-85, выдано Администрацией муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области «31» декабря 2013 года, срок действия разрешения до «31» декабря 2015 года.

2.5. Права застройщика на земельный участок. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 04.12.2012 года серия 47 АБ № 793342, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 04.12.2012 года сделана запись регистрации № 47-47-13/134/2012-104. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

2.6. Границы и площадь земельного участка. Земельный участок площадью 40702 кв.м., отнесен к землям населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, расположен по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи».

2.7. Элементы благоустройства: Схема планировочной организации 1-го и 2-го этапа строительства предусматривает благоустройство территории: устройство четырех площадок: трех детских и одной для занятий физкультурой для взрослого населения с набивным покрытием; устройство подпорных стенок и лестниц для спуска на территорию детских и взрослой площадок; устройство трех открытых стоянок на 10, 11 и 17 машиномест, в том числе 3 машиноместа для маломобильных групп населения; устройство газонов с посадкой деревьев и кустарников; устройство асфальтобетонных проездов, тротуаров с плиточным покрытием, отмостки по периметру жилого дома, пешеходных дорожек с набивным покрытием; устройство малых архитектурных форм. На территории жилого дома предусматривается установка осветительных опор вдоль проездов, тротуаров, детских площадок.

2.8. Местоположение стоящегося здания, его описание в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство: Земельный участок для размещения жилого дома со встроенными помещениями обслуживания расположен на территории, ограниченной линией железной дороги Санкт-Петербург – Приозерск, границей МО «Муринское сельское поселение», полевой дорогой поселок Бугры – деревня Лаврики, границей населенного пункта деревня Лаврики (участок 50), в Ленинградской области, Всеволожском муниципальном районе, на территории МО «Муринское сельское поселение».

1-ый и 2-ой этапы строительства расположены в южной части земельного участка и ограничены: с севера – границей разделения 1-ого и 3-его этапов строительства; с юга – перспективной магистралью, с запада – территорией перспективной застройки; с востока – перспективной магистралью №1.

Многokвартирный жилой дом со встроенными помещениями обслуживания запроектирован по блок-секционному методу и включает в себя четыре блок-секции №№1-4 со встроенными помещениями и одну секцию №5 только с жилыми этажами. Здание 16-18 этажного жилого дома с цокольным и подземными этажами, имеет сложную в плане форму, общими габаритами 118 x 78 метров. На первом этапе проектируются секции 4-5, на втором этапе секции 1-3. Ориентация дома как широтная, так и меридиональная. Основные входы в здание расположены со стороны внутреннего двора.

2.9. Количество в составе строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей, передаваемых участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: квартир, гаражей, иных объектов недвижимости.

Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:

Наименование	Ед. изм.	1 этап (секц. 4-5)	2 этап (секц. 1-3)	Итого
Площадь застройки	кв.м.	1292,7	1640,3	2933
Общая площадь дома		19309,5	18205,5	37515
в т.ч.: - встроен. помещения	кв.м.	1284,3	3867	5151,3
Общ. площадь квартир	кв.м.	12103,4	12132,0	24235,4
Площадь квартир	кв.м.	11365,7	11491,5	22857,2
Строительный объем,		60910,28	74479,37	135389,65
В т.ч.: - выше отм.+3,910	куб.м.	55735,78	59525,47	115261,25
ниже отм. +3,910		5174,5	14953,9	20128,4
Количество этажей,	этаж	18-19	19	18-19
В т.ч.: - надземных		17	17	17

- подземных		1-2	2	1-2	
Количество квартир	квартира	313	315	628	
В т.ч.: - студии		205	-	205	
- 1-комнатные		48	225	273	
- 2-комнатные		60	90	150	

2.10. Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: Встроенные помещения обслуживания: торгово-офисные, коммерческие помещения.

2.11. Состав общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства: Вентиляционные камеры; машинные отделения лифтов; помещения для прочистки и санобработки мусоропроводов, мусоросборные камеры; помещение ТСЖ; лестницы; тамбуры входов (в том числе с подъемными устройствами для инвалидов); межквартирные коридоры; вестибюли; лифтовые холлы; тепловые пункты; водомерный узел; насосные (повысительная и пожаротушения); кабельные; кладовая уборочного инвентаря; электрощитовые; чердак. Земельный участок, на котором будет расположен многоквартирный дом.

2.12. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:

1 этапа (секция 4-5): III кв. 2016 года, 2 этапа, (секция 1-3): – IV кв. 2016 года.

2.13. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приеме указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: Администрация МО «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области; Служба государственного строительного надзора и экспертизы; Государственная административно-техническая инспекция; Застройщик – ООО «Запстрой»; Генеральный подрядчик – ООО «Запстрой»; Генеральный проектировщик – ООО «ВМППроект»; Эксплуатирующие организации.

2.14. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков: Финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства носят общераспространенный характер, присущий всем видам предпринимательской деятельности, в части для данного проекта риски носят маловероятный характер.

2.15. Планируемая стоимость строительства жилого дома: по состоянию на 01.01.2014 года составляет 1.0 млрд. рублей

2.16 Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчики):

- Застройщик и Генеральный подрядчик – ООО «Запстрой» (ОГРН 1044702090290, ИНН 4719026238, Свидетельство серии ЛО № 0743 о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 05.09.2013 года);

- Генеральный проектировщик – ООО «ВМППроект» (Свидетельство от 20.12.2012 года, СРО НП «ОПОРА-Проект» №0476.01-2012-7806483170-П-169, о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства);

2.17. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:

В соответствии с действующим законодательством РФ