

**Проектная декларация**  
строительства комплекса жилых домов (семь трехэтажных односекционных домов)  
по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив Прищегловский

г. Санкт-Петербург

«15» ноября 2013 года

**1. Информация о застройщике**

1.1. Фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Земледелец» (далее – Застройщик).  
Место нахождения: 197046, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, ул. Малая Посадская, д. 18, корп. 1, лит. А, пом. 4-Н.

Режим работы: понедельник - пятница с 10.00 до 18.00. суббота-воскресение - выходной день.

1.2. Информация о государственной регистрации Застройщика: Общество с ограниченной ответственностью «Земледелец» зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Всеволожскому району Ленинградской области «02» ноября 2007 г. за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1074703007521.

1.3. Учредители (участники) Застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица:

Волков Михаил Юрьевич – 100% голосов от общего количества голосов в органе управления Общества с ограниченной ответственностью «Земледелец».

1.4. Проекты строительства за последние три года: отсутствуют.

1.5. Вид лицензируемой деятельности застройщика, номер лицензии, срок её действия, орган, выдавший лицензию: Видов деятельности, подлежащих лицензированию в соответствии с федеральным законом, непосредственно Застройщиком не осуществляется.

1.6. Финансовый результат текущего года, размер кредиторской и дебиторской задолженности:

1.6.1. Финансовый результат текущего года (на 30.09.2013 г.): убыток 24 000 рублей.

1.6.2. Размер кредиторской задолженности (на 15.11.2013 г.): 10 415 000 рублей.

1.6.3. Размер дебиторской задолженности (на 15.11.2013 г.): 4 057 000 рублей.

**2. Информация о проекте строительства**

2.1. Цель проекта строительства: Строительство комплекса жилых домов (семь трехэтажных односекционных домов) по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив Прищегловский (далее – Объект) за счет собственных и привлеченных средств с целью извлечения прибыли.

Этапы и сроки реализации строительства:

1-ый этап - разработка, проектной документации, окончание этапа - ноябрь 2013 года;

2-ой этап - производство строительных и иных работ, окончание этапа - ноябрь 2015 года.

экспертиза проекта строительства: не требуется.

2.2. Разрешение на строительство: №RU47504101-0081-11-18 от 11 ноября 2013 г. выданное Администрацией муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, срок действия: 10 ноября 2015 г.

2.3. Права застройщика на земельный участок: Земельный участок принадлежит застройщику на праве собственности. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 07 декабря 2007 г. на основании Решения учредителя о создании ООО «Земледелец» № 1 от 18.10.2007 г. и Акта приема-передачи имущества в уставной капитал № 1 от 18.10.2007 г., запись регистрации № 47-78-12/086/2007-186 от 07.12.2007 г. (свидетельство о государственной регистрации права серии 78-АГ № 462762 от 25.06.2008 г.).

Местоположение земельного участка: Ленинградская область, Всеволожский район, Массив Прищегловский.

Кадастровый номер земельного участка: 47:07:09-57-004:0016.

Площадь земельного участка: 23 560 кв.м.

Разрешенное использование земельного участка: для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Предполагаемые элементы благоустройства земельного участка: благоустройство территории предусматривает устройство проездов, тротуаров, газонов, зеленых насаждений, площадки для спорта, игр и отдыха детей и взрослого населения, а также автостоянок (на 118 машиномест, в том числе для инвалидов – 14 машиномест) и площадки для сбора мусора.

2.4. Местоположение земельного участка: Ленинградская область, Всеволожский район, Массив Прищегловский. Ограничен: с севера – шоссе местного значения; с запада – коттеджной застройкой «Румболово», с востока и юга – земельными участками с редкой малоэтажной застройкой.

Описание: 7 трехэтажных односекционных жилых домов.

Конструктивное решение: монолитный железобетонный каркас из стен, колонн и плит перекрытий и газобетонные ограждающие стены с облицовкой утеплителем в системе вентилируемого фасада или монолитный железобетонный каркас из стен, колонн, плит перекрытий, ограждающих стен с использованием материала «Дюрисол» и облицовкой утеплителем в системе вентилируемого фасада. Кровля рулонная, из наплавляемых материалов в 2 слоя. Окна и балконные двери из ПВХ.

Высота типового этажа 3.0 м.

На первом этаже дома располагается: входная группа жилой части, состоящая из входного тамбура, вестибюля, колясочной, технических помещений.

**общие показатели на 7 односекционных трехэтажных домов:**

- площадь застройки: 2338,0 кв.м.
- общая площадь зданий: 5130,93 кв.м.
- строительный объем зданий: 23996,0 куб.м.
- строительный объем надземной части зданий: 21546,0 куб.м.
- строительный объем подземной части зданий: 2450,0 куб.м.

**Показатели на один жилой дом:**

- площадь застройки: 334,0 кв.м.
- общая площадь здания: 732,99 кв.м.
- строительный объем зданий: 3428,0 куб.м.
- строительный объем надземной части зданий: 3078,0 куб.м.
- этажность: 3 этажа.

2.5. Состав и технические характеристики самостоятельных частей многоквартирного дома (квартир, иных объектов недвижимости):

**общие показатели на 7 односекционных трехэтажных домов:**

количество квартир: 77 квартир (однокомнатных – 35; двухкомнатных – 21, трехкомнатных – 21).  
общая площадь квартир: 4737,88 кв.м., жилая площадь квартир 2697,8 кв.м.

**Показатели на один жилой дом:**

количество квартир: 11 квартир (однокомнатных – 5; двухкомнатных – 3, трехкомнатных – 3).  
общая площадь квартир без учета балконов: 676,84 кв.м.  
общая площадь квартир с учетом балконов: 688,78 кв.м.  
жилая площадь квартир 385,4 кв.м.

2.6. Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: нежилые помещения отсутствуют.

2.7. Состав общего имущества многоквартирного дома: земельный участок с элементами благоустройства, кровля, входные вестибюли, подсобные помещения, лестничные клетки.

2.8. Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: ноябрь 2015 года. Орган, уполномоченный на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: Администрация муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

2.9. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства:

- Ухудшение политической обстановки;
- Принятие законов, препятствующих нормальному функционированию строительного бизнеса;
- Увеличение сроков строительства и ввода в эксплуатацию внеплощадочных инженерных сетей.
- Инфляция;
- Рост процентных ставок по заемным средствам;
- Монополизация рынка строительных материалов и рост себестоимости.

2.10. Планируемая стоимость строительства Объекта: 300 000 000,00 рублей.

2.11. Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные работы:

- ООО «Строй-Инвест» (функции технического заказчика);
- ООО «Гидротехник» – (проектные работы);
- ООО «Геосервис СПб» (инженерные изыскания).

2.12. Способ обеспечения исполнения обязательств по договору: обязательства по договорам участия в долевом строительстве Объекта, обеспечиваются залогом в порядке, предусмотренном 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 Российской Федерации».

2.13. Денежные средства для строительства (создания) Объекта привлекаются на основании договоров долевого участия с физическими лицами и юридическими лицами, договоров займа.

2.14. Страхование Застройщиком финансовых и иных рисков: отсутствует.

Генеральный директор  
ООО «Земледелец»



Волков М.Ю./