

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

на строительство многоквартирных домов по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Дубровское городское поселение, г.п. Дубровка, ул. Советская, уч. 36

№ п/п	Содержание	
<b>1. Информация о Застройщике</b>		
1.1.	Фирменное наименование (наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «НевЖилСтрой», <b>сокращенное наименование – ООО «НевЖилСтрой»</b>
	Место нахождения	Юридический адрес: 188684, Ленинградская область, Всеволожский район, территория Дубровка г.п., ул. Советская, д. 40, пом. 5 <b>Фактический адрес/Отдел продаж: 191028, Санкт-Петербург, Литейный пр., д. 26, литера А, офис 205</b>
	Режим работы	<b>понедельник-пятница - 10.00 – 18.00 суббота и воскресенье, а также выходные и праздничные дни - консультационные дни</b>
1.2.	Государственная регистрация	Зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Всеволожскому району Ленинградской области 30 апреля 2013 года за основным государственным регистрационным номер (ОГРН) 1134703003137. Свидетельство о государственной регистрации на бланке 47 №003158326. Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации от 30 апреля 2013 г., серия 47 №003158327 ИНН 4703134622, КПП 470301001.
1.3.	Учредители (участники) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления юридического лица	<b>Белоусов Андрей Владиславович</b> Обладает 100% голосов как единственный участник
1.4.	Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	Принимает участие в качестве Застройщика в отношении следующих объектов недвижимости: 1. В строительстве жилого дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Дубровка, ул. 1-ой Пятилетки, участок № 1. Планируемый срок ввода в соответствии с разрешением на строительство 08.06.2016.  Принимал участие в качестве Застройщика: 1. В строительстве жилого дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Дубровка, ул. Пионерская, участок № 4а. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU47504102-16 от 11.09.2014 2. В строительстве 2-х корпусов жилого дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Дубровка, ул. Советская, участок № 39. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

		№RU47504102-15 от 08.09.2014 г.
1.5.	Вид лицензируемой деятельности	Деятельность лицензированию не подлежит
	Номер лицензии	
	Срок действия лицензии	
	Орган, выдавший лицензию	
1.6.	Финансовый результат текущего года (на 31.03.2016)	<b>4 351 тыс. рублей</b>
	Размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации (на 31.03.2016)	<b>16 404 тыс. рублей</b>
	Размер дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации (на 31.03.2016)	<b>13 748 тыс. рублей</b>

## 2. Информация о проекте строительства

2.1.	Цель проекта строительства	Проектирование и строительство жилого комплекса со встроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Дубровское городское поселение, г.п. Дубровка, ул. Советская, уч. 36 47:07:0801026:33
	Этапы и сроки реализации проекта строительства	<p>Первый этап - разработка, согласование, утверждение в установленном порядке проектной документации. Продолжительность этапа - до 25.08.2014.</p> <p>Второй этап - производство строительных и иных работ, необходимых для ввода объекта (жилой дом поз. №2, общая площадь – 4593,73 кв.м., количество квартир – 46, площадь квартир – 2719,75 кв.м., количество секций – 2, номера секций - №12, №13, этажность – 3-5) в эксплуатацию, в том числе строительство (реконструкция) в соответствии с техническими условиями объектов инженерной инфраструктуры. Окончание этапа - получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в срок до: <b>25.02.2017.</b></p> <p>Третий этап – производство строительных и иных работ, необходимых для ввода объекта (жилой дом поз. №1, общая площадь – 22 456 кв.м., количество квартир – 294, площадь квартир – 16 773,2 кв.м., количество секций – 11, номера секций - №1-11, этажность – 4-6) в эксплуатацию, в том числе строительство (реконструкция) в соответствии с техническими условиями объектов инженерной инфраструктуры. Окончание этапа – получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в срок до <b>25.02.2017.</b></p>
2.1.1	О результатах государственной экспертизы проектной	Положительное заключение негосударственной экспертизы выдано ООО «Эксперт проект» №4-1-1-



	документации	0096-14 от 13.08.2014
2.2.	Разрешение на строительство	Разрешение на строительство жилого комплекса со встроенными помещениями №RU47504102-157 выдано Администрацией муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области 25.08.2014, со сроком действия до 25.02.2017.
2.3.	Права застройщика на земельный участок	Земельный участок находится в аренде согласно договору аренды земельного участка №4824/1.6-08 от 27.05.2014, прошедшему государственную регистрацию 16.06.2014, номер регистрации 47-47-12/078/2014-043
	Кадастровый номер земельного участка	47:07:0801026:33
	Границы и площадь земельного участка	Земельный участок расположен по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Дубровское городское поселение, г.п. Дубровка, ул. Советская, уч. 36 площадью 26 280 кв.м. Категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для развития застроенной территории Границы участка определены в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка
	Элементы благоустройства	-мощение тротуаров тротуарной бетонной плиткой или асфальтом; -асфальтирование проездов и стоянок; -устройство площадок для игр детей и отдыха взрослого населения с обеспечением их необходимым оборудованием; -озеленение территории - высаживание кустарников, газонов; -прочие элементы благоустройства.
2.4.	Местоположение строящегося многоквартирного дома	Земельный участок для строительства жилого комплекса расположен в квартальной территории, ограниченной ул. Советская, Пионерская, Набережная, Ленинградская. Территория в границах проектирования ограничена с южной стороны участком существующего многоквартирного дома и участком индивидуальной жилой застройки; с востока – улицей Набережная, с запада – улицей Советская, с севера – проездом, отделяющим территорию Храма во имя иконы Божией Матери «Взыскание погибших» от участка проектируемого жилого комплекса.
	Описание строящегося многоквартирного дома	Жилой комплекс со встроенными помещениями представляет собой два жилых здания: 1. Жилой дом (12-13 секции) - 2-х секционное здание состоит из разноэтажных секций от 3 до 5 надземных этажей, с техническим подпольем Общая площадь здания – 4593,73 кв.м. Строительный объем (надземная часть)- 13368,7 кв.м. Строительный объем (подземная часть)- 2900 кв.м. Общая площадь квартир (с балконами и террасой с учетом понижающего коэффициента 0,3) – 2719,75 кв.м.

		<p>2. Жилой дом (1-11 секции) - 11-ти секционное здание состоит из разноэтажных секций от 3 до 6 надземных этажей, с техническим подпольем.  Общая площадь здания – 22 456,04 кв.м.  Строительный объем (надземная часть)-77 450,7 кв.м.  Строительный объем (подземная часть)-15 252 кв.м.  Общая площадь квартир (с балконами и террасой с учетом понижающего коэффициента 0,3) – 16773,2 кв.м.</p> <p>В каждой 5-6 этажной секции лестничная клетка оборудована грузопассажирским лифтом. За относительную отметку 0.000 принят уровень чистого пола первого этажа.  Высота <b>каждого</b> здания до отметки парапета кровли – <b>15,2 – 18,8 м.</b> Входы в <b>каждое</b> здание осуществляются со двора. Предусмотрено два въезда-выезда к домам, а также стоянка на 127 машиномест.  На внутридомовой территории размещаются детские площадки, площадки для спорта, площадки для отдыха взрослых.  Объемно-планировочное решение зданий принято в соответствии с наиболее рациональным использованием территории.  В подвальном этаже предусмотрены технические помещения: ГРЩ, индивидуальный тепловой пункт, водомерный узел, насосные.  Начиная с первого этажа, в доме запроектированы жилые квартиры.  Высота подвала 2,49 м.  Высота жилого этажа 2,76 м.  Высота встроенного помещения 2,79 м.  Кровля плоская, частично эксплуатируемая.  Окна металлопластиковые.  Конструктивный тип здания - каркасный с колоннами и междуэтажными перекрытиями из монолитного железобетона.  Фундамент - плита из монолитного железобетона толщиной 500 мм.  Наружные стены <b>из газобетонных блоков.</b>  <b>Фасад штукатурный, окрашенный.</b>  Внутренние перегородки из газобетона толщиной 120 мм.  Внутренние несущие из монолитного железобетона толщиной 180 мм.  Шахты лифтов-монолитные железобетонные толщиной 200мм.</p> <p>Площадь застройки двух жилых домов - 6268 кв.м.</p>
2.5.	Количество в составе строящегося многоквартирного дома самостоятельных частей (квартир,	Общее количество квартир (1-13 секция)- 340кв., в т.ч. 1-комнатных-147 шт. 2-комнатных-117 шт.



	коммерческих помещений)	3-комнатных-76 шт. Коммерческие помещения – 2 шт.  Жилой дом(12-13 секции): -количество квартир - 46, в т.ч. 1-комнатных -12 шт. 2-комнатных-18 шт. 3-комнатных-16 шт. Коммерческие помещения – 4 шт.  Жилой дом(1-11 секции): -количество квартир-294, в т.ч. 1-комнатных -135 шт. 2-комнатных- 99 шт. 3-комнатных-60 шт. Коммерческие помещения – 2 шт.																
	Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей	Тип квартиры	Общая площадь (с балконами и террасой с учетом понижающего коэффициента 0,3), кв.м.  <table border="1" data-bbox="1129 925 1528 1198"> <thead> <tr> <th></th> <th>от</th> <th>до</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-комнатная квартира/студия</td> <td>33,24</td> <td>49,19</td> </tr> <tr> <td>2-комнатная квартира</td> <td>49,04</td> <td>99,35</td> </tr> <tr> <td>3-комнатная квартира</td> <td>75,93</td> <td>113</td> </tr> <tr> <td>Коммерческие помещения</td> <td>11,03</td> <td>19,33</td> </tr> </tbody> </table>		от	до	1-комнатная квартира/студия	33,24	49,19	2-комнатная квартира	49,04	99,35	3-комнатная квартира	75,93	113	Коммерческие помещения	11,03	19,33
	от	до																
1-комнатная квартира/студия	33,24	49,19																
2-комнатная квартира	49,04	99,35																
3-комнатная квартира	75,93	113																
Коммерческие помещения	11,03	19,33																
2.6.	Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	<b>Встроенные помещения жилого дома предназначены для размещения офисов</b>																
2.7.	Состав общего имущества в многоквартирном доме, 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	- земельный участок, на котором расположен жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства; - помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы; коридоры; технические помещения и этажи, коридоры, крыша; ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения и т.д. (в т.ч. согласно ст.36 ЖК РФ).																
2.8.	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома	<b>25 февраля 2017 года</b>																
	Орган, уполномоченный в	<b>Администрация МО «Всеволожского муниципального</b>																

	соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод строящегося многоквартирного дома	района» Ленинградской области Администрация МО "Дубровское городское поселение" Всеволожского района Ленинградской области Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области. Застройщик и Генеральный подрядчик Общество с ограниченной ответственностью «НевЖилСтрой» Эксплуатирующая организация
2.9.	Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства	При реализации проекта учитывались группы - <u>финансовые (рыночные) риски</u> – риски, связанные с ухудшением общей экономической ситуации (удорожание стоимости сырья, энергоносители, услуги подрядных организаций). Возможно увеличение стоимости 1 кв.м. объекта вследствие инфляции, роста издержек, связанных со строительным производством и цен на строительные материалы. Мерой снижения финансовых рисков служит грамотный маркетинг, построенная система контроля за уровнем затрат и себестоимостью 1 кв.м. объекта, наличие рациональной инвестиционной стратегии. Кроме того, рынок жилья в настоящее время отличается предсказуемостью спроса, благоприятной устойчивой тенденцией в динамике цен, ростом экономики и реальных доходов населения, развития ипотеки, а объект – высокой конкурентоспособностью, то большинство финансовых рисков сведены к минимуму. - <u>законодательные риски</u> – могут быть приняты законы, подзаконные акты и другие нормативные акты в области строительства, которые могут затруднить строительство дома. В связи с дальнейшей реализацией национальных проектов и федеральных и областных программ, касающихся повышения доступности жилья для граждан, вероятность этих рисков оценивается как незначительной.
	Меры по добровольному страхованию застройщиком возможных финансовых и прочих рисков при осуществлении проекта строительства	Страхование таких рисков на момент опубликования проектной декларации Застройщиком не осуществлялось.
2.9.1	Планируемая стоимость строительства многоквартирного дома	984 611 тыс. рублей
2.10.	Перечень организаций, осуществляющих основные строительные и монтажные и другие работы (подрядчиков)	<b>Заказчик и Генеральный подрядчик</b> ООО «НевЖилСтрой» Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №СРО-С-256-19102012 от 16.05.2013 выдано Саморегулируемой организацией Некоммерческим



		партнерством «СтройИндустрия»
2.11.	Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору	<p>1. Залог в порядке, предусмотренном статьями 13 - 15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».</p> <p>2. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №35-2505Г/2015, заключенному 6 ноября 2015 года в г. Москва между Застройщиком и ООО Страхование общество «Региональная страховая компания» (127018, г. Москва, ул. Складочная, д. 1, стр. 15, ОГРН 1021801434643, ИНН 1832008660, КПП 775001001, лицензия Центрального Банка Российской Федерации СИ № 0072 от 17.07.2015 г.</p>
2.12.	Иные договора и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров	<p>Строительство осуществляется за счет собственных средств и средств, привлеченных по договорам долевого участия.</p> <p>Иных договоров и сделок, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, нет.</p>

Проектная декларация утверждена Застройщиком 20 августа 2014 г. и размещена в сети Интернет на сайте [www.nevjstroy.ru](http://www.nevjstroy.ru) 21 августа 2014 г.

**Проектная декларация в настоящей редакции утверждена 30 мая 2016 года и опубликована на сайте [www.nevjstroy.ru](http://www.nevjstroy.ru) 1 июня 2016 года.**

Генеральный директор  
ООО «НевЖилСтрой»



*(Signature)*  
Белусов А.В.