



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:

<b>1.1. Firmenное наименование:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Запстрой»
<b>1.2. Место нахождения застройщика:</b> Российская Федерация, 188321, Ленинградская область, Гатчинский район, г. Коммунар, Ленинградское шоссе д.25 «А»
<b>1.3. Режим работы:</b> понедельник – пятница с 9:00 до 18:00; суббота, воскресенье – выходные дни
<b>1.4. О государственной регистрации:</b> 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
<b>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):</b> 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
<b>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:</b> Отсутствуют
<b>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:</b> Вид деятельности не подлежит лицензированию
<b>1.8. О финансовом результате текущего года:</b> Чистая прибыль за последний отчетный период (2013 г.) составила 13260704,00 руб. Убыток за последний отчетный период (за 2013 год) составил 0,00 руб.
<b>1.9. О размере кредиторской (дебиторской) задолженности:</b> 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:

<b>2.1 Цель проекта строительства:</b> 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).
<b>2.2. Этапы и сроки реализации строительного проекта:</b> 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.
<b>2.3. Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации.</b> 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