

**Проектная декларация  
по строительству многоквартирных домов (корпус Д, корпус Е, многоуровневая  
стоянка) по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, деревня  
Янино-1, 3 этап строительства**

г. Санкт - Петербург

25 ноября 2016 года

**1. Информация о застройщике**

1.1. Полное наименование застройщика: Общество с ограниченной ответственностью <Норманн ЛО>

1.2. Место нахождения: 188640, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, д,41 офис 3/1.

Адрес фактического местонахождения: 191167, г. Санкт-Петербург, пл. Ал. Невского, д. 2, лит. Е

1.3. Режим работы застройщика: с 9.30 до 18.00 по будням. Суббота и воскресенье - выходные.

**2. Информация о государственной регистрации застройщика:** ООО «Норманн ЛО» зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Всеволожскому району Ленинградской области от 24 ноября 2006 года серия 47 № 002547453, основной государственный регистрационный номер 1064703079792, ИНН 4703090799.

**3. Информация об учредителях (участниках) застройщика:** Общество с ограниченной ответственностью «Норманн-Холдинг» - 100%.

**4. Информация о проектах строительства объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:** строительство жилых корпусов со встроенными нежилыми помещениями (I этап – корпус 1, 2) по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, переулок Армянский, участок 26, плановый срок завершения строительно-монтажных работ –III кв. 2012, введен в эксплуатацию – III кв. 2013г.; строительство жилых корпусов со встроенными нежилыми помещениями (II этап – корпуса 3, 4) по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, переулок Армянский, участок 26, плановый срок завершения строительно-монтажных работ –IV кв. 2012, введен в эксплуатацию – III кв. 2013г.; строительству жилых корпусов со встроенными нежилыми помещениями (III этап – корпуса 5,6,7) по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, переулок Армянский, участок 26б, плановый срок завершения строительно-монтажных работ –IV кв. 2013, введен в эксплуатацию – IV кв. 2013г.

**Застройщик принимает участие в строительстве следующих объектов недвижимости:**

Строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями обслуживания (корпус 1), многоквартирного жилого дома со встроенным амбулаторно-поликлиническим учреждением (корпус 2), по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», I этап строительства, плановый срок завершения строительно-монтажных- IV кв. 2016г.; строительство многоквартирного жилого дома со встроенной аптекой, встроенным раздаточным пунктом молочной кухни (корпус 3) по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», II этап строительства, плановый срок завершения строительно-монтажных работ- декабрь 2016 г.

Строительство многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями (корпус А, корпус Б) по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Янино-1, I этап строительства, плановый срок завершения строительно- монтажных работ - август

2018 г.

Строительство многоквартирных домов со встроенными помещениями (корпус В, корпус Г) по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Янино-1, II этап, плановый срок завершения строительно-монтажных работ - ноябрь 2019 года.

**5. Информация о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке её действия, об органе, выдавшем лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом: Нет. В соответствии с федеральным законом от 08.08.2001 № 128-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» лицензирование деятельности по строительству зданий и сооружений прекращено с 1 января 2010 года.**

**6. Финансовый результат текущего года, размер кредиторской и дебиторской задолженности на дату опубликования проектной декларации:**

Финансовый результат на 30.09.2016 составил 7 629 тыс. руб. (Семь миллионов шестьсот двадцать девять тысяч рублей).

Размер кредиторской задолженности на 30.09.2016 составил 137 698 тыс. руб. (Сто тридцать семь миллионов шестьсот девяносто восемь тысяч рублей).

Размер дебиторской задолженности на 30.09.2016 составил 1 134 609 тыс. руб. (Один миллиард сто тридцать четыре миллиона шестьсот девять тысяч рублей).

**7.1. Цель проекта строительства:** строительство 13-ти этажного, в том числе подземной части (подвал), 4-х секционного многоквартирного жилого дома (корпус Д) и 13-ти этажного, в том числе подземной части (подвал), 4-х секционного многоквартирного жилого дома (корпус Е), многоуровневой автостоянки, 3 этап строительства по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Янино-1 (далее - Объект).

Оба корпуса (**корпус Д и корпус Е**) идентичны по архитектурно-планировочным решениям, расположены зеркально друг, на кровле предусмотрено размещение крышных, автоматизированных, газовых водогрейных котельных (по две на каждый корпус).

**8. Этапы строительства объекта:**

8.1.1. Начало строительства – I квартал 2017 года,

8.1.2. Окончание строительства - IV квартал 2020 года.

**9. Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации:** Положительное заключение негосударственной экспертизы, выданное государственным автономным учреждением «Управление государственной экспертизы Ленинградской области» рег. №4-1-1-0055-15 от 22.12.2015 года.

**10. Разрешение на строительство №47- RU47504303-003К-2016** от 11 января 2016 года выдано Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области. Срок действия разрешения - до 11 января 2020 года.

**11. Информация о правах застройщика на земельный участок:**

Земельный участок с кадастровым номером 47:07:1039001:2470, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Янино-1, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения много- и среднеэтажных жилых домов, принадлежит застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 19.11.2014 №3, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 12.12.2014 г. на

бланке серии 47-АВ № 172678.

Земельный участок с кадастровым номером 47:07:1039001:2466, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Янино-1, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения много- и среднеэтажных жилых домов, принадлежит застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 19.11.2014 №3, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 12.12.2014 г. на бланке серии 47-АВ № 172669.

Земельный участок с кадастровым номером 47:07:1039001:2469, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Янино-1, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения много- и среднеэтажных жилых домов, принадлежит застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 19.11.2014 №3, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 12.12.2014 г. на бланке серии 47-АВ № 172674.

**12. Собственник земельных участков:** Общество с ограниченной ответственностью «Норманн ЛО».

**13. Информация о границах, площади и кадастровом номере земельных участков.** Строительство многоквартирных жилых домов и многоуровневой автостоянки предусмотрено в границах трех земельных участков (далее – земельный участок 3 этапа строительства), которые функционально разделены на три зоны:

- земельный участок площадью 45 717 кв.м., кадастровый номер 47:07:1039001:2466 – жилая застройка;

- земельный участок площадью 10 914 кв.м., кадастровый номер - 47:07:1039001:2470 – многоуровневая автостоянка;

- земельный участок площадью 946 кв.м., кадастровый номер 47:07:1039001:2469 – локальные очистные сооружения (ЛОС).

Функционально земельный участок 3 этапа строительства разделён на три зоны, соответствующие трем земельным участкам:

Земельный участок 3 этапа строительства ограничен:

с севера – территорией земельного участка с кадастровым номером 47:07:1039001:10 (гостиничный комплекс с бассейном и спортивными залами «ПетроСпортОтель») и II очереди формируемого микрорайона жилая застройка;

с юго-востока – территорией многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями (корпус В, корпус Г), 2 этап строительства;

с востока - участками I (жилая застройка) и IV (детское дошкольное учреждение) очередей формируемого микрорайона (территория земельного участка с кадастровым номером 47:07:1039001:2467 для размещения детского общеобразовательного учреждения);

с запада – лесополосой Кудровского участкового лесничества;

с юга - территорией перспективного строительства промышленного объекта V класса

опасности (производственное предприятие – логистический центр) – проект в разработке.

С севера на юг участок пересекает проектируемая улица местного значения.

#### **14. Элементы благоустройства:**

В настоящее время земельные участки 3 этапа строительства свободны от застройки. Проектом предусмотрено устройство площадок для размещения мест для стоянки автомобилей, площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, площадок для занятий физкультурой, площадки для выгула собак, проездов и тротуаров.

#### **15. Местоположение строящегося объекта:**

Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Янино-1.

Ближайшая станции метро – Ладожская.

#### **16. Количество в составе строящегося объекта самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости), а также описание технических характеристик указанных самостоятельных частей:**

**корпус Д:** Общая площадь– 33733,5 кв.м; объем всего-107442,0 куб.м., в том числе подземной части – 9579,3 кв.м.; общая площадь квартир (с учетом балконов и лоджий) – 22847,7 кв.м, общее количество квартир 719 шт., в том числе:

- квартиры - студии – 431 шт.,

- однокомнатные –288 шт.

Характеристики квартир:

- квартиры-студии - от 22,7 кв.м. до 29,8 кв.м. (с учетом лоджий и балконов);

- однокомнатные квартиры - от 34,0 кв.м. до 45,0 кв.м. (с учетом лоджий и балконов);

В подвале **корпуса Д** расположены: инженерно-технические помещения, включая ИТП, кладовые уборочного инвентаря, помещения систем электросвязи, водомерный узел, насосные пожаротушения, помещения для ввода кабелей, помещение для временного хранения люминесцентных ламп, электрощитовые.

На 1-ом этаже корпуса Д расположена входная группа: тамбуры, коридоры, лифтовые холлы, мусоросборные камеры, незадымляемые лестницы, места для размещения почтовых ящиков, подсобное помещение.

Со 1-го этажа по 12 этаж корпуса Д расположены жилые квартиры.

На кровле корпуса Д запроектированы незадымляемые лестницы, технические надстройки - расширительные камеры подпора, тамбуры выхода из лестничных клеток на кровлю. Кроме того, на кровле секции 1 и секции 3 корпуса Д запроектированные крышные котельные.

**корпус Е:** Общая площадь – 33733,5 кв.м; объем всего-107442,0 куб.м.; общая площадь квартир (с учетом балконов и лоджий) – 22847,7 кв.м, общее количество квартир - 719 шт., в том числе:

- квартиры - студии – 431 шт.,
- однокомнатные квартиры – 288 шт.

Характеристики квартир:

- квартиры-студии - от 24,1 кв.м. до 29,8 кв.м.(с учетом лоджий и балконов);
- однокомнатные квартиры - от 34,0 кв.м. до 45,3 кв.м. (с учетом лоджий и балконов);

В подвале **корпуса Е** расположены: инженерно-технические помещения, включая кладовые уборочного инвентаря, помещения систем электросвязи, водомерный узел, насосные пожаротушения, помещения для ввода кабелей, помещение для хранения люминесцентных ламп, электрощитовые.

На 1-ом этаже корпуса Е расположена входная группа: тамбуры, коридоры, лифтовые холлы, мусоросборные камеры, незадымляемая лестница, подсобное помещение, места для размещения почтовых ящиков.

Со 1-го по 12 этаж корпуса Е расположены жилые квартиры.

На кровле корпуса Е запроектированы незадымляемые лестницы, технические надстройки - расширительные камеры подпора, тамбуры выхода из лестничных клеток на кровлю. Кроме того, на кровле секции 1 и секции 3 корпуса Е запроектированные крышные котельные.

Многоуровневая автостоянка:

Общая площадь - 27600,00 кв.м., площадь участка – 45 717, 00 кв.м., объем - 82 120,0 кв.м., количество этажей – 8, количество машиномест - 860

Итого объектов участия в долевом строительстве, включая квартиры и машиноместа – 2298.

**17. Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в доме:** нет

**18. Состав общего имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и передаче объектов долевого строительства участникам долевого строительства.**

18.1. Лестницы, в т.ч. эвакуационные;

18.2. Вестибюли, лифтовые холлы, переходные лоджии и балконы, подвал;

18.3. Вспомогательные (технические) площади, обеспечивающие эксплуатацию здания - водомерный узел, венткамеры, лифтовые шахты, коммуникационные шахты и коммуникационные коридоры, мусороприемные камеры и пр.;

18.4. Внутридомовые системы и оборудование, обеспечивающие эксплуатацию здания: системы отопления, водоснабжения и канализования, крышные котельные, электроосвещение, сети связи и телекоммуникаций, лифты, насосные станции, системы дымоудаления, мусоропроводы, помещение промывки, прочистки и дезинфекции мусоропровода и пр.;

18.5. Кладовые уборочного инвентаря, электрощитовые.

**19. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома:** IV квартал 2020 года.

**20. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приёмке многоквартирного дома:**

Заказчик - ООО <Норманн-Заказчик>;

Проектная организация - ООО <Конструктив>;

Генеральный подрядчик - ООО <Норманн-Строй>;

Эксплуатирующая организация - юридическое или физическое лицо, избранное в установленном порядке домовладельцами многоквартирного дома для эксплуатации многоквартирного дома;

Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

**21. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства:**

21.1. Риск случайной гибели или повреждения при производстве строительно-монтажных работ зданий, сооружений, монтируемых машин, оборудования и запасных частей к нему, строительных материалов и другого имущества, находящегося на строительной площадке;

21.2. Риск гражданской ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при осуществлении строительства;

21.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения результата выполненных работ;

**22. Планируемая стоимость строительства жилых домов:** 2 396 703 139,00 рублей

**23. Перечень организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы:**

Проектная организация - ООО <Конструктив>

**24. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:**

24.1. Залог земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома, принадлежащего застройщику на праве собственности, и строящегося (создаваемого) на этом земельном участке многоквартирного дома в порядке, предусмотренном ст. 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ <Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации>.

24.2. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве. Заключен договор

генерального страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № ГОЗ-29-2526/16 от 25.11.2016 с Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (ООО «СК «Респект»), ИНН 7743014574, ОГРН 1027739329188, место нахождения: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, дом 29.

**25. Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства объекта за исключением привлечения денежных средств на основании договоров:**

Заключен кредитный договор № 0133-15-002914 от 26.11.2015 г. с Публичным акционерным обществом «Банк «Санкт-Петербург». Окончательный срок погашения кредита – не позднее 24 ноября 2017 года.

25.1. Заключен договор залога недвижимого имущества (ипотека) земельного участка с кадастровым номером 47:07:1039001:2466 с Публичным акционерным обществом «Банк «Санкт-Петербург».

Зарегистрирована ипотека в силу закона регистрационный номер № 47-47/013-47/013/056/2015-103/1 от 28.12.2015 г.

25.2. Заключен договор залога недвижимого имущества (ипотека) земельного участка с кадастровым номером 47:07:1039001:2469 с Публичным акционерным обществом «Банк «Санкт-Петербург».

Зарегистрирована ипотека в силу закона регистрационный номер № 47-47/013-47/013/056/2015-105/1 от 28.12.2015 г.

25.3. Заключен договор залога недвижимого имущества (ипотека) земельного участка с кадастровым номером 47:07:1039001:2470 с Публичным акционерным обществом «Банк «Санкт-Петербург».

Зарегистрирована ипотека в силу закона регистрационный номер № 47-47/013-47/013/056/2015-106/1 от 28.12.2015 г.

**Генеральный директор ООО <Норманн ЛО>**

**Н.Л. Копытин**