

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
о проекте строительства Группы жилой застройки
Жилой дом 4 (1 очередь), расположенного по адресу:
Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение,
ЗАО «Победа», участок 77

г. Всеволожск

12 ноября 2013 г.

1. Информация о Застройщике

1.	Фирменное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Астра»
	Место нахождения:	188643, Ленинградская обл., г. Всеволожск, ул. Заводская, д.33/35
	Режим работы:	с 9-00 до 18-00 часов, перерыв с 12-30 до 13-30, выходные дни: суббота, воскресенье.
1.2.	О государственной регистрации:	ООО «Астра», зарегистрировано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга 28.04.2003 г. за основным государственным регистрационным номером 1037851065185 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 №004344497 от 28.04.2003 г.). ООО «Астра» поставлено на учет в налоговом органе 21.06.2007 г. по месту нахождения Инспекции Федеральной налоговой службы России по Всеволожскому району Ленинградской области с присвоением ИНН 7826175381, КПП 470301001 (Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации: серия 47 №002541300 от 21.06.2007 г.).
1.3.	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), фамилии, имени, отчества физического лица — учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица:	<p>- Компания «БРИКОД ЛИМИТЕД» - юридическое лицо, зарегистрированное Регистратором корпоративных дел Британских Виргинских островов 19.10.2011 г. за №1676591, обладающее 50% долей в уставном капитале ООО «Астра»;</p> <p>- Гражданин РФ Толстых Игорь Николаевич, обладающий 20% долей в уставном капитале ООО «Астра»;</p> <p>- Гражданин РФ Оксман Владимир Григорьевич, обладающий 10% долей в уставном капитале ООО «Астра»;</p> <p>- Гражданин РФ Покровская Ольга Александровна, обладающая 20% долей ООО «Астра».</p>
1.4.	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	<p>1. Жилой дом, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Старая, ул. Верхняя, поз. 37</p> <p>Начало строительства проектное – январь 2007 г., проектный срок ввода в эксплуатацию – август 2008 г., фактический срок ввода в эксплуатацию – сентябрь 2009 г.,</p> <p>Этажность -10 этажей, площадь – 19612,4 м.кв.</p> <p>2. Жилой дом, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Старая, ул. Верхняя,</p>

	указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию:	<p>поз. 39</p> <p>Начало строительства проектное – февраль 2008 г., проектный срок ввода в эксплуатацию – июль 2009 г., фактический срок ввода в эксплуатацию – апрель 2009 г.,</p> <p>Этажность -8 этажей, площадь – 12102,8 м.кв.;</p> <p>3.Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Новое Девяткино, квартал 1-А, позиция 1;</p> <p>Начало строительства – 11.02.2011 г.;</p> <p>Окончание строительства –11.04.2012 г.</p> <p>фактический срок ввода в эксплуатацию – февраль 2013 г.,</p> <p>Этажность -18 этажей, строительный объем – 32596 куб.м.</p> <p>4. Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Новое Девяткино, квартал 1-А, позиция 2</p> <p>Начало строительства – 27.02.2012 г.;</p> <p>Окончание строительства –26.04.2013 г.</p> <p>фактический срок ввода в эксплуатацию – июль 2013 г.,</p> <p>Этажность -17 этажей, строительный объем – 40389,0 куб.м.</p>
1.5.	Информация: - о виде лицензируемой деятельности; - о номере лицензии: - о сроке ее действия: - об органе, выдавшем лицензию:	- Допуск к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданное Саморегулируемой организацией Некоммерческое партнерство «Балтийский строительный комплекс», за номером 0265/02-2010-7826175381-П-031.
1.6.	О финансовом результате текущего года:	Финансовый результат текущего года: 138 000 руб.
	О размере кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:	Размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации: 886604 тыс. руб. Размер дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации: 410185 тыс. руб.

2. Информация о проекте строительства

2.1.	О цели проекта строительства:	Строительство Группы жилой застройки Жилой дом 4 (1 очередь) на земельном участке с кадастровым номером 47:14:0501006:179, площадью – 85114,0 кв.м., площадь земельного участка в границах проектирования – 7 744,7 кв. м., площадь застройки объекта капитального строительства – 1 392,6 кв.м, строительный объем – 53 490,2 куб. м. (в том числе ниже отметки 0.00 – 3 780.8 куб. м.), общая площадь объекта капитального строительства- 14497,3 кв. м., общая площадь квартир (с балконами) – 10 675,2 кв. м., жилая площадь квартир – 5 328 кв. м., количество квартир – 264 (из них: однокомнатных «студий» - 78 шт., однокомнатных – 132 шт., двухкомнатных – 48 шт., трехкомнатных – 12 шт.), этажность – 12, количество этажей (в том
------	-------------------------------	--

		числе подвал) – 13, расположенном по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, ЗАО «Победа», участок 77.
	Об этапах и сроках реализации строительного проекта:	Начало строительства – 11.11.2013 г.; Окончание строительства – 11.11.2014 г.
	О результатах государственной экспертизы проектной документации:	Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации №2-1-2-0119-13, утвержденное ООО «Негосударственный надзор и экспертиза» 03 октября 2013 г. Положительное заключение на результаты инженерных изысканий № 1-1-1-0416-13 утвержденное ООО «СеверГрад» от 03.10.2013 г.
2.2.	О разрешении на строительство:	Разрешение на строительство выдано 11.11.2013 г. Местной администрацией муниципального образования Аннинское сельское поселение муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области за номером RU47511301-263. Срок действия разрешения на строительство – до 11.11.2014 г.
2.3.	О правах застройщика на земельный участок, о собственнике земельного участка в случае, если застройщик не является собственником:	Земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, ЗАО «Победа», участок 77, кадастровый номер 47:14:0501006:179, целевое назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под многоэтажные жилые дома, общей площадью 85 114 кв.м, принадлежит ООО «Астра» на праве собственности на основании договора выкупа недвижимого имущества от 16.04.2012 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области 15 мая 2012 г., номер регистрации 47-47-21/023/2012-276. Земельный участок обременен в силу закона по договору выкупа недвижимого имущества от 16.04.2012 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области 15 мая 2012 г., номер регистрации 47-47-21/023/2012-276.
	О границах и площади земельного участка, предусмотренных проектной документацией:	Земельный участок расположен по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, ЗАО «Победа», участок 77, кадастровый номер 47:14:0501006:179, целевое назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под многоэтажные жилые дома, общей площадью 85 114 кв. м, границы участка установлены в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка от 17.06.2013 г. №47/201/13-175191, выданным Филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ленинградской области.
	Об элементах благоустройства:	Проектом благоустройства предусматривается вдоль главного и дворового фасада здания и подъезды к

		<p>автостоянкам с асфальтобетонным покрытием для проезда любого транспорта, включая пожарные машины для осуществления пожаротушения. На тротуарах предусмотрено покрытие из тротуарных плит. Проект озеленения включает устройство газонов, посадку деревьев и кустарников. Для защиты здания от подземных вод предусматривается устройство дренажной системы по периметру здания, со стоком в ливневую канализацию.</p> <p>По проекту на участке располагается 31 машино-место, в том числе 4 машино-места для ММГН и 57 машино-мест в проектируемом закрытом паркинге на территории квартала. До ввода в эксплуатацию паркинга, недостающее количество машино-мест предполагается разместить на временной открытой стоянке, расположенной на территории застройщика за пределами проектируемого участка. Основные подъезды предполагаются с внутриквартального проезда. На внутривортовой территории участка расположена автостоянка и места для временного хранения автомобилей инвалидов. Рядом с автостоянкой находится площадка для установки мусоросборного контейнера типа «ПУХТО» емкостью 6 куб. м. Детская площадка и площадка для отдыха взрослых предусматривается в дворовой территории.</p>								
2.4.	<p>О местоположении строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство:</p>	<p>Проектируемый жилой дом является первой очередью в группе жилой застройки по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, ЗАО "Победа" участок 77. Участок ограничен: с севера - границей поселения Кутгузи, с востока и юга - административной границей Санкт-Петербурга, с запада - красной линией проектируемой магистральной улицы. Территория участка свободна от застройки и высокоствольной растительности, ранее использовалась в сельскохозяйственных целях. В настоящее время не эксплуатируется. Параллельно южной границы территории проектирования расположен магистральный газопровод высокого давления "Кохтла-Ярве - Ленинград" 1948 года постройки.</p>								
2.5.	<p>О количестве 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:</p> <p>- квартир: - гаражей: - иных объектов недвижимости.</p> <p>Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в</p>	<p>Проектируемый 12-ти этажный жилой дом состоит из 3 секций. Общее количество этажей – 13, в том числе один подземный (подвал). Главным фасадом здание ориентировано на юго-запад, основные входы в жилой дом расположены вдоль внутреннего проезда. Торцевыми фасадами здание ориентировано на северо-запад и юго-восток.</p> <p>Проектом предусмотрено в доме 264 квартир, в том числе</p> <table data-bbox="842 1787 1337 1921"> <tr> <td>- однокомнатных «студий»</td> <td>- 72 шт.,</td> </tr> <tr> <td>- однокомнатных</td> <td>- 132 шт.,</td> </tr> <tr> <td>- двухкомнатных</td> <td>- 48 шт.,</td> </tr> <tr> <td>- трехкомнатных</td> <td>- 12 шт.</td> </tr> </table> <p>В подвале расположены помещения для инженерного обеспечения дома (пожарная насосная, водомерный узел, помещения для хранения колясок и велосипедов, хозяйственная насосная, электрощитовая, кабельная, помещение слаботочных систем) и санузел для нужд работников службы эксплуатации.</p>	- однокомнатных «студий»	- 72 шт.,	- однокомнатных	- 132 шт.,	- двухкомнатных	- 48 шт.,	- трехкомнатных	- 12 шт.
- однокомнатных «студий»	- 72 шт.,									
- однокомнатных	- 132 шт.,									
- двухкомнатных	- 48 шт.,									
- трехкомнатных	- 12 шт.									

	соответствии с проектной документацией:	
2.6.	О функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	Нежилых помещений не предусмотрено
2.7.	О составе 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:	Тамбуры входа, лифтовые холлы, поэтажные коридоры, лестничные клетки, помещения инженерного обеспечения дома (пожарная насосная, водомерный узел, помещения для хранения колясок и велосипедов, хозбытовая насосная, электрощитовая, кабельная, помещение слаботочных систем) и санузлы для нужд работников службы эксплуатации.
2.8.	О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:	IV квартал 2014 года
	О перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:	1. Комитет Государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области. 2. Администрация МО «Аннинское сельское поселение».
2.9.	О возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков:	Финансовые и прочие риски - повышение цен на строительные материалы, форс-мажорные обстоятельства. Добровольное страхование рисков при осуществлении проекта строительства не производилось.
	О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:	590 000 000 руб.
2.10.	О перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков):	ЗАО «УНИСТО», генеральный директор Г.С.Лордкипанидзе, общество имеет допуск к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают

		<p>влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданное Саморегулируемой организацией Некоммерческое партнерство компаний строительного комплекса «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ», за регистрационным номером 93-ДСРО-19062009. Сведения о ЗАО «УНИСТО» внесены 19.06.2009 г. в реестр членов саморегулируемой организации за № 93-ДСРО-19062009.</p>
2.11.	<p>О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:</p>	<p>В соответствии со ст. 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» в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> - объекты долевого строительства: 264 квартиры, в том числе: - однокомнатных «студий» - 72 шт., - однокомнатных - 132 шт., - двухкомнатных - 48 шт., - трехкомнатных - 12 шт. <p>Тамбуры входа, лифтовые холлы, поэтажные коридоры, лестничные клетки, помещения инженерного обеспечения дома (пожарная насосная, водомерный узел, помещения для хранения колясок и велосипедов, хозяйственная насосная, электрощитовая, кабельная, помещение слаботочных систем) и санузлы для нужд работников службы эксплуатации.</p>
2.12.	<p>Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров:</p>	<p>Иных договоров и сделок, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не заключалось. Денежные средства привлекаются только по договорам участия в долевом строительстве.</p>

Генеральный директор
ООО «Астра»

И.Н. Толстых