Проектная декларация
в редакции от 31.12.2015 г.

О проекте строительства многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями обслуживания по адресу Ленинградская область, Всеволожский район, МО «Муринское сельское поселение», участок 13, (кадастровый номер земельного участка - 47:07:0722001:368 САОЗТ «Ручьи»).

I. Информация о застройщике

1) Фирменное наименование - Общество с ограниченной ответственностью «ЛенСпецСтрой».

Место нахождения - Российская Федерация, 191011, г. Санкт-Петербург, ул. Инженерная, д. 6, пом. 8,9.

Режим работы – понедельник - пятница, 09.00 - 18.00.

2) Государственная регистрация - Свидетельство о государственной регистрации от 25.12.2006 года, серия 78 № 006025535, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России № 15 по Санкт-Петербургу, Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1069847561079.

3) Участники общества:

Астафьев Дмитрий Олегович – 50% уставного капитала;
Печенюк Юрий Серафимович - 50% уставного капитала.

4) О проектах строительства за последние три года – Застройщик не принимал участие в строительстве иных жилых объектов за последние три года в качестве застройщика.

5) Деятельность Застройщика в соответствии с законодательством РФ лицензированию не подлежит.

6) Финансовый результат текущего года – 18 462 тыс.руб.

Размер дебиторской задолженности – 233 614 тыс.руб.

Размер кредиторской задолженности – 539 920 тыс.руб.

II. Информация о проекте строительства

1) Цель проекта строительства – Осуществление инвестиционного проекта по проектированию и строительству многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями обслуживания по адресу Ленинградская область, МО «Муринское сельское поселение», на территории ограниченной линией железной дороги Санкт-Петербург-Приозерск, границей населенного пункта деревня Лаврики, полевой дорогой Бугры-деревня Лаврики, участок 13.

Реализация Инвестиционного проекта осуществляется в следующем порядке:

1-й этап - разработка, согласование, утверждение проектной документации.

2-й этап – производство строительных и иных работ, в том числе строительство в соответствии с техническими условиями объектов инженерной инфраструктуры.

3-й этап – подготовка заключения о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации, в том числе требованиям в отношении энергетической эффективности, подключение здания (к системам энергоснабжения ОАО «ОЭК», к системам теплоснабжения ТК «Мурино», к системам водоснабжения и канализования (УК «Мурино»).

Получение разрешения на ввод результата Инвестирования в пусконаладку в планируемый срок - III квартал 2017 года, (**возможен досрочный ввод**)

(При условии **своевременного** ввода в эксплуатацию внутриквартальных инженерных сетей и соблюдения организациями-поставщиками: ОАО «ОЭК», ТК

«Мурино», УК «Мурино», сроков согласования и подписания договоров на поставку услуг).

4-й этап – передача квартир дольщикам по акту приема-передачи – не позднее III квартала 2017 года.

Результат государственной экспертизы проектной документации – Положительное заключение негосударственной экспертизы № 2 – 1 – 1 – 0278 – 13 от 17 июля 2013 года.

2) Разрешение на строительство – Разрешение на строительство Администрации муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области № RU47504307-42 от 25 июля 2013г.

3) Права застройщика на земельный участок – Свидетельство о государственной регистрации права собственности 47 АБ 897578 от 10.10.2012 г., номер регистрации права 47-47-12/092/2012-051 от 10.10.2012 г., на основании Договора купли-продажи № 01/08-2012 от 28.08.2012 г., кадастровый номер 47:07:0722001:368. Права застройщика на земельный участок ограничивались ипотекой в силу закона, на основании совместного заявления залогодателя ООО «ЛенСпецСтрой» и залогодержателя ООО «Сельскохозяйственная организация «НИВА» № 47-47-12/085/2013-359 от 28.08.2013 г. в Единый государственный реестр прав 30.08.2013 г. внесена запись о прекращении ипотеки в силу закона.

Элементы благоустройства – Благоустройство придомовой территории включает в себя дорожные покрытия (асфальтобетон), площадку для отдыха взрослых и детей с размещением малых архитектурных форм, озеленение, открытую стоянку автотранспорта, организацию площадок для установки мусорных контейнеров.

4) Местоположение строящегося дома - Ленинградская область, МО «Муринское сельское поселение», на территории ограниченной линией железной дороги Санкт-Петербург-Приозерск, границей населенного пункта деревня Лаврики, полевой дорогой Бугры- деревня Лаврики, участок 13, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для комплексного освоения в целях многоэтажного жилищного строительства.

Описание – жилой дом состоит из одиннадцати секций (15-16-14 этажей), выполненных в монолитном железобетоне. Наружные стены – монолитные железобетонные и из газобетонных блоков с утеплением минватой и вентилируемым фасадом. Цоколь облицовывается искусственным камнем.

На первом этаже предусматриваются офисные и вспомогательные помещения, имеющие отдельные входы и выходы.

Внутренняя отделка жилых помещений выполняется дольщиками самостоятельно. Отделка помещений общего назначения (ЛЛУ, холлы, технические помещения, встроенные помещения) выполняются с помощью декоративных штукатурных смесей, покраски стен и потолков воднодисперсными красками, облицовки керамической плиткой.

Жилой дом полностью отвечает требованиям современного комфорта: высота жилого этажа 2,8 м., все квартиры имеют удобную планировочную организацию, обеспечены остекленными балконами и лоджиями , кухнями рассчитанными на установку современного кухонного оборудования. Кухонные плиты – электрические.

Для обеспечения надежной теплозащиты и звукоизоляции помещений в здании предусмотрены металлопластиковые оконные блоки. На лестничную площадку секции выходят 2-10 квартир. Секции оборудованы грузопассажирскими (Q=630 кг) и пассажирскими (Q=400 кг) лифтами.

5) Состав самостоятельных частей многоквартирного дома:

Общее число квартир - 1146 шт., в том числе: квартир студий – 422., 1-комнатные - 403 шт., 2-комнатные - 254 шт., 3-комнатные **-** 67 шт.

Характеристики квартир:

Студии - 26,5 – 32,3 м.кв,

1-комнатные квартиры - 38,2 - 51,0 кв. м,

2-комнатные квартиры - 57,3 – 77,8 кв. м,

3-комнатные квартиры - 86,9 – 92,05 кв. м.

Площадь встроенных (офисных) помещений - 2527 кв. м.

6) Функциональное назначение нежилых помещений функциональное назначение/встроенных помещений 1-го этажа определяется собственниками нежилых помещений в соответствии с действующими нормами.

7) Состав общего имущества многоквартирного дома: коридоры, лестничные пролеты, переходные лоджии, лифтовые холлы, неэксплуатируемая кровля, кабельные помещения; помещения эл. щитовых, помещения ИТП, помещения водомерных узлов, насосные, инженерно-техническое оборудование, машинные помещения, инженерные системы и лифты.

8) Срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию – III квартал 2017 года **(**см. п. 1).

Состав приемочной комиссии, представители: Служба государственного строительного надзора **и** экспертизы Ленинградской области, Государственная административно-техническая инспекция, ООО «ЛенСпецСтрой», проектировщик ООО «Фотон» и другие подрядные **о**рганизации, имеющие соответствующие допуски на производство работ, а также уполномоченные представители организаций, представляющих исполнительную власть Ленинградской области.

9) О возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и о мерах по добровольному страхованию таких рисков - при осуществлении проекта строительства возможны риски, связанные с функционированием хозяйствующих субъектов в рыночной конкурентной среде: рыночные, капитальные, затратные, технические, политические и др.

Застройщик не заключал договоров добровольного страхования финансовых и прочих рисков

10) Планируемая стоимость строительства жилого дома – 2 845 608 тыс. руб.

11) Перечень организаций, осуществляющих строительно-монтажные и другие работы:

Генеральный подрядчик - ООО «СМУ 47»;

Монолитные и сборные ж/б конструкции;

а также другие подрядные организации, имеющие соответствующие допуски.

12) Способ обеспечения исполнения обязательств по договору – Залог в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

13) Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, - договоры займа:

Нет.

Генеральный директор ООО «ЛенСпецСтрой»
д.т.н., профессор Д.О.Астафьев