

Проектная декларация
С изменениями и дополнениями
(редакция от 05.06.2017 г)

**«Среднеэтажные жилые дома, расположенные по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район,
Щегловское сельское поселение, кадастровый номер
47:07:0957004:1165.**

**1,2,3 этапы строительства.
Корпуса 1,2,3.»**

Раздел 1.

Информация о застройщике

1.1. Информация о фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения застройщика, а также о режиме его работы:

- 1.1.1. Наименование застройщика: Общество с ограниченной ответственностью «Алгоритм Девелопмент» (ООО «Алгоритм Девелопмент»)
- 1.1.2. Место нахождения застройщика:
- 1.1.3. Юридический адрес: 191024 Санкт-Петербург, ул. 4-я Советская, д. 43, лит. А, помещение 1-Н.
Фактический адрес: 194354 Санкт-Петербург, ул. Есенина д. 1, к.1, помещение 47Н
- 1.1.4. Режим работы застройщика:
Рабочие дни: понедельник-пятница с 9.00 до 18.00

1.2. Информация о Государственной регистрации застройщика:

ООО «Алгоритм Девелопмент» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу от 06 августа 2015 за основным государственным регистрационным номером ОГРН – 1157847270217, серия 78 № 009261299 выдано 07 августа 2015 года, ИНН – 7842055902, , КПП – 784201001.

Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе бланк: серия 78 № 009261300 выдано 06 августа 2015 года.

1.3. Информация об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления:

- 1) Файзулин Виктор Игоревич, паспорт 0504 №181519 выдан 2ГОВД УВД города Находка Приморского края, дата выдачи: 25 апреля 2006 года, код подразделения 253-003, зарегистрированный в г. Санкт-Петербург, ул. 3-я линия 2-й половины, дом 19, корпус 4 – 82,35 %;
- 2) Рудаков Сергей Владимирович, паспорт 4009 № 862949 выдан ТП № 82 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Центральном районе города Санкт-Петербурга, дата выдачи: 20 октября 2009 года, код подразделения 780-082, зарегистрированный в городе Санкт-Петербург, ул. Достоевского, д.3 кв.14- 17,65%;

Санкт-Петербурга, дата выдачи: 20 октября 2009 года, код подразделения 780-082, зарегистрированный в городе Санкт-Петербург, ул. Достоевского, д.3 кв.14- 17,65%;

1.4. Информация о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:

ООО «Алгоритм Девелопмент» не принимало участия в проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации.

1.5. Информация о видах лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке её действия, об органе, выдавшем лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости:

Деятельность, подлежащую лицензированию, Застройщик не осуществляет

1.6. Информация о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:

1.6.1. Финансовый результат на 31.03.2017 г – 59 тыс. руб.

1.6.2. Размер кредиторской задолженности перед бенефициаром на 31.03.2017 – 161 220 тыс. руб.

1.6.3. Размер дебиторской задолженности на 31.03.2017 г – 34 952 тыс. руб.

Раздел 2.

Информация о проекте строительства

2.1. Информация о цели проекта строительства, об этапах и о сроках реализации, о результатах экспертизы проектной документации:

2.1.1 Цель проекта – строительство жилого комплекса, состоящего из трёх восьмиэтажных корпусов со встроенными нежилыми помещениями.

2.1.2. Срок реализации проекта:

- 1 корпус- IV квартал 2017 г.
- 2 корпус – III квартал 2018 г.
- 3 корпус – IV квартал 2018 г.

2.1.3. Этапы реализации проекта жилого комплекса:

1 этап строительства включает в себя:

- 1) Корпус 1 в 8 этажей со встроенными помещениями.
- 2) Трансформаторная подстанция.
- 3) БКТП.
- 4) Котельная;
- 5) Площадки для отдыха детей и взрослых, спортивные площадки, хозяйственная площадка;
- 6) Контейнерная площадка;
- 7) Стоянки для легкового автотранспорта
 - a. Подготовительный этап: строительная площадка должна быть выгорожена временным забором, выполнены временные дороги, проложены временные инженерные коммуникации, установлены бытовые помещения с подключением к временным инженерным сетям, оборудован пункт охраны и пункт мойки колёс строительного автотранспорта, выполнены разбивочные геодезические работы;
 - b. Основной период: выполняются земляные работы, возведение подземной и надземной части здания жилого дома и благоустройства территории.

2 этап строительства включает в себя:

- 1) Корпус 2 из 8 этажей со встроенными помещениями.

a. Подготовительный этап: строительная площадка должна быть выгорожена временным забором, выполнены временные дороги, проложены временные инженерные коммуникации, установлены бытовые помещения с подключением к временным инженерным сетям, оборудован пункт охраны и пункт мойки колёс строительного автотранспорта, выполнены разбивочные геодезические работы;

b. Основной период: выполняются земляные работы, возведение подземной и надземной части здания жилого дома и благоустройства территории.

3 этап строительства включает в себя:

- 1) Корпус 3 из 8 этажей со встроенными помещениями.

a. Подготовительный этап: строительная площадка должна быть выгорожена временным забором, выполнены временные дороги, проложены временные инженерные коммуникации, установлены бытовые помещения с подключением к временным инженерным сетям, оборудован пункт охраны и пункт мойки колёс строительного автотранспорта, выполнены разбивочные геодезические работы;

b. Основной период: выполняются земляные работы, возведение подземной и надземной части здания жилого дома и благоустройства территории.

2.1.4. По результатам негосударственной экспертизы проектной документации получено: положительное заключение ООО «Межрегиональная Негосударственная Экспертиза» №78-2-1-3-0235-16 от 11.08.2016

2.2. Информация о разрешении на строительство:

Разрешение на строительство №47-RU47504311-108K-2016 от 22.08.2016, выдано Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области, срок действия – до 22 августа 2017 года.

2.3. Информация о правах застройщика на земельный участок, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, об элементах благоустройства

2.3.1 ООО «Алгоритм Девелопмент» обладает правом собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство, на основании Договора купли-продажи земельного участка № б/н от 30.11.2015 г.

2.3.2 Земельный участок с кадастровым номером 47:07:0957004:1165, зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним . Свидетельство о государственной регистрации права от 23 декабря 2015 года за № 47-47/012-47/012/070/2015-8568/2

2.3.3 Земельный участок с кадастровым номером 47:07:0957004:1165, площадью земельного участка 13882 кв. м, расположенный по адресу Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Щегловское сельское поселение.

2.3.4 Проектом предусматривается комплекс работ по благоустройству: посадка деревьев, кустарников, цветников, устройство газонов, установка малых архитектурных форм.

2.4 Информация о месторасположении строящегося многоквартирного дома и об его описании, подготовленной в соответствии с проектной декларацией, на основании которой выдано разрешение на строительство:

2.4.1. Строящиеся многоквартирные дома располагаются на указанном в 2.3.3 настоящей проектной декларации земельном участке.

Строительный адрес строящегося жилого комплекса: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Щегловское сельское поселение.

Земельный участок, на котором находятся строящийся жилой дом, имеет следующие характеристики:

с северо-востока ограничен существующей индивидуальной и многоквартирной среднеэтажной жилой застройкой;

с северо-запада ограничен проектируемой территорией зеленых насаждений общего пользования;

с юго-запада прилегает к проектируемой общественно-деловой зоне поселка Щеглово;

с юго-востока прилегает к территории зеленых насаждений общего пользования.

2.4.2. Описание многоквартирных домов:

Конструктивная схема здания – комбинированная каркасно-стеновая из монолитного железобетона

Корпус 1: 8-ми этажное, 4-х секционное прямоугольное в плане здание с техническим подпольем, без чердака.

Связь по этажам в каждой парадной лестницами и лифтами.

Площадь застройки - 1157,5 (м²)

Общая площадь здания - 8224 (м²)

Строительный объём - 30337 (м³)

Количество машиномест – 87 шт.

Корпус 2: 8-ми этажное, 3-х секционное прямоугольное в плане здание с техническим подпольем, без чердака.

Связь по этажам в каждой парадной лестницами и лифтами.

Площадь застройки – 898,3(м²)

Общая площадь здания - 6154 (м²)

Строительный объём - 23144 (м³)

Корпус 3: 8-ми этажное, 3-х секционное прямоугольное в плане здание с техническим подпольем, без чердака.

Связь по этажам в каждой парадной лестницами и лифтами.

Площадь застройки – 905,1(м²):

Общая площадь здания - 6276 (м²):

Строительный объём – 21890,9 (м³):

Размещение в 1,2,3 корпусе:

- в техподполье – объекты инженерного обеспечения зданий;

- 1 этаж – нежилые помещения;

- 2-8 этажи – квартиры.

Фасады:

Стены – окраска водо- и атмосферостойкими красками.

Фасадное остекление балконов из алюминиевых профилей светопрозрачных конструкций с порошковой покраской.

Оконные переплеты – ПВХ белого цвета, оконные отливы – из оцинкованной стали с порошковой покраской.

Облицовка цоколя – естественный камень известняковых пород.

2.4.3 Информация о гарантийном сроке объекта долевого строительства, технологического и инженерного оборудования.

Гарантийный срок на объект долевого строительства (за исключением технологического инженерного оборудования) – 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав квартир– 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Квартир.

2.5. Информация о составе многоквартирного дома квартир и нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, с описанием их технических характеристик:

Корпус 1

Общая площадь квартир, м ²	5716,09
Площадь квартир, м ²	5583,2
Жилая площадь квартир, м ²	3142,44
Количество квартир всего, шт.	112
Из них:	

Однокомнатных квартир, шт.	28
Двухкомнатных квартир, шт.	56
Трехкомнатных квартир, шт.	28
Общая площадь встроенно-пристроенных нежилых помещений, м ²	610,4
Котельная, м ²	95,9

Количество нежилых помещений 1 этажа, не входящих в состав общего имущества жилого дома – 7, не включая котельную.

Минимальная и максимальная площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества жилого дома, кв. м. – от 30 м² до 150 м².

Совокупная площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества жилого дома– 706,3 м².

Корпус 2

Общая площадь здания	6154
Общая площадь жилых помещений с учетом летних помещений	4280,42
Общая площадь нежилых встроенных помещений, не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома	470,74
В том числе:	
Досуговые помещения	316,16
магазины	154,58
Общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома	1402,55
Площадь квартир, м ²	4180,75
Жилая площадь квартир, м ²	2351,51
Количество квартир всего, шт.	84
Из них:	
Однокомнатных квартир, шт.	21
Двухкомнатных квартир, шт.	42
Трехкомнатных квартир, шт.	21

Количество нежилых помещений 1 этажа, не входящих в состав общего имущества жилого дома – 6.

Минимальная и максимальная площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества жилого дома, кв. м. – от 37 м² до 100 м².

Совокупная площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества жилого дома– 471,18 м².

Корпус 3

Общая площадь здания	6276
Общая площадь жилых помещений с учетом летних помещений	4280,458
Общая площадь нежилых встроенных помещений, не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома	484,66

В том числе:		
Досуговые помещения		275,95
магазины		208,71
Общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома		1510,76
Площадь квартир, м ²		4159,68
Жилая площадь квартир, м ²		2128,56
Количество квартир всего, шт.		105
Из них:		
Однокомнатных квартир, шт.		63
Двухкомнатных квартир, шт.		42
Трехкомнатных квартир, шт.		0

Количество нежилых помещений 1 этажа, не входящих в состав общего имущества жилого дома – 6.

Минимальная и максимальная площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества жилого дома, кв. м. – от 48 м² до 116 м².

Совокупная площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества жилого дома – 484,66 м².

2.6. Информация о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества

2.6.1 Согласно положительного заключения ООО «Межрегиональная Негосударственная Экспертиза» №78-2-1-3-0235-16 от 11.08.2016:

1 корпус:

- Магазины – 293,8 м²;
- Досуговые помещения – 316,6 м²;
- Котельная - 95,9 м²;

2 корпус

- Магазины – 154,58 м²;
- Досуговые помещения – 316,6 м²;

3 корпус

- Магазины – 208,71 м²;
- Досуговые помещения – 275,95 м²;

2.7. Информация о составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства:

1 корпус:

- 1) Входные группы в жилое здание

- 2) Межквартирные лестничные площадки;
- 3) Лестничные марши;
- 4) Лифты (пассажирские, грузопассажирские);
- 5) Помещение ТСЖ;
- 6) Колясочные;
- 7) Машинные помещения лифтов;
- 8) Лифтовые холлы;
- 9) Лифтовые и иные шахты;
- 10) Тамбуры;
- 11) Холлы и коридоры (за исключением встроенных помещений);
- 12) Техподполье, в котором имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения оборудование;
- 13) крыши, ограждающие несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме и за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, за исключением трансформаторных подстанций, котельной, индивидуальных тепловых пунктов, кабельных линий и иных сооружений, технологически неразрывно связанных и предназначенных для обслуживания иных объектов капитального строительства;
- 14) земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

2,3 корпуса:

- 1) Входные группы в жилое здание
- 2) Межквартирные лестничные площадки;
- 3) Лестничные марши;
- 4) Лифты (пассажирские, грузопассажирские);
- 5) Колясочные;
- 6) Машинные помещения лифтов;
- 7) Лифтовые холлы;
- 8) Лифтовые и иные шахты;
- 9) Тамбуры;
- 10) Холлы и коридоры (за исключением встроенных помещений);
- 11) Техподполье, в котором имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения оборудование;
- 12) Крыши, ограждающие несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме и за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, за исключением трансформаторных подстанций, котельной, индивидуальных тепловых пунктов, кабельных линий и иных сооружений, технологически неразрывно связанных и предназначенных для обслуживания иных объектов капитального строительства;
- 13) Земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

2.8. Информация о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:

- 1 корпус- IV квартал 2017 г.
- 2 корпус – III квартал 2018 г.
- 3 корпус – IV квартал 2018 г.

Уполномоченный орган за выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию - Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

2.9. Информация о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков:

Риск случайной гибели или повреждения объекта при производстве строительно-монтажных работ зданий, сооружений, монтируемых машин, оборудования и запасных частей к нему, строительных материалов и другого имущества, находящегося на территории строительства жилого дома лежит на застройщике.

Риск гражданской ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при осуществлении строительства лежит на застройщике.

2.10. Информация о планируемой стоимости строительства многоквартирного дома:

Планируемая стоимость строительства многоквартирного дома

1 корпус – 245 500 000 (двести сорок пять миллионов пятьсот тысяч) рублей 00 копеек с НДС.

2 корпус – 184 125 000 (Сто восемьдесят четыре тысячи сто двадцать пять) рублей 00 копеек с НДС.

3 корпус – 184 125 000 (Сто восемьдесят четыре тысячи сто двадцать пять) рублей 00 копеек с НДС.

2.11. Информация о перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков):

Генеральный проектировщик:

Общество с ограниченной ответственностью «СтройЭксперт»

Юридический адрес:

195112, г. Санкт-Петербург, Республиканская ул., д. 35, лит. А, пом. 4-Н

Фактический адрес:

191015, г. Санкт-Петербург, 9-я Советская ул., дом 4-6, лит. А, оф. 224

ИНН: 7806478606

ОГРН 1127847288579

КПП: 780601001

Свидетельство о допуске к определенному виду работ или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №СРО-П-012-311-01 от 21.08.2012 выданное саморегулируемой организацией «Некоммерческое партнерство проектировщиков «Союзпетрострой-Проект».

Генеральный подрядчик:

Общество с ограниченной ответственностью «Алгоритм»

Адрес: 195220 Санкт-Петербург, ул. Бутлерова, д. 24, литера А, помещение 1-Н

ИНН – 7804537221

КПП – 780401001

ОГРН – 1147847251903

Свидетельство о допуске к работам, оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства: №С-010-78-3086-78-150616 от 15.06.2016 Ассоциация саморегулируемая организация «Балтийский строительный комплекс».

2.12. Информация о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам долевого участия:

2.12.1 «Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается страхованием в соответствии с Федеральным Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого и нежилого помещения по договору участия в долевом строительстве осуществляется путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого и нежилого помещения по договору участия в долевом строительстве со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяющим требованиям, указанным в п.2 ч.1 ст.15.2 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».

Договор страхования: Генеральный договор №35-95225/2016 страхования гражданской ответственности застройщика от 07.04.2017 года за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору долевого участия в долевом строительстве в соответствии с которым страховщиком оформляются отдельные страховые полисы на каждую квартиру, указанную в п. 2.5 настоящей проектной декларации.

Страховщик: Общество с ограниченной ответственностью «Проминстрах» (ИНН 7704216908, КПП 770301001, Адрес: г. Москва, Набережная Краснопресненская, д.12, офис 1705-1707)

2.12.2. Объект: Среднеэтажные жилые дома, расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Щегловское сельское поселение, кадастровый номер 47:07:0957004:1165, 1 этап строительства, Корпус 1, по строительному адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Щегловское сельское поселение и входящие в его состав квартиры, указанные в п. 2.5 настоящей проектной декларации». В обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства.

2.12.3. При государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект.

2.12.4. При государственной регистрации права собственности Застройщика на Объект долевого строительства указанный Объект считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект. При этом жилые (или) нежилые помещения, входящие в состав Объекта и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

2.12.5. После заключения Застройщиком договора с Участником долевого строительства, имущество, указанное в п.4.3.1., в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечении возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства

2.12.6. С момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства, право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

2.13. Информация об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров долевого участия в долевом строительстве:

Застройщик привлекает денежные средства бенефициаров в размере 40% от стоимости строительства по договору займа б/н от 12.09.2016

Генеральный директор
ООО «Алгоритм Девелопмент»

О.И.Самсонов

