

# Проектная декларация

Общество с ограниченной ответственностью «Лесная сказка»  
по строительству малоэтажной жилой застройки  
по адресу: г.Москва, г.Троицк, вблизи д.Пучково, уч.16

## Информация о застройщике

<b>1. Firmenное наименование Местонахождение</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Лесная сказка» <u>Юридический адрес:</u> 129110, г. Москва, Банный пер., д.2, стр. 1, пом 1а <u>Почтовый адрес:</u> 142190, г. Москва, г.Троицк, Сиреневый бульвар, д.15, а/я 1772
<b>Режим работы</b>	Пн – Пт с 9-00час. до 19-00час., Сб – с 11-00час. До 16-00час., Вс - выход
<b>2. Государственная регистрация</b>	ООО «Лесная сказка» зарегистрировано 8 февраля 2012 года МИФНС России №5 по Московской области ОГРН 1125074003922, свидетельство серия 50 № 013220813 от 08 февраля 2012 года ИНН 5074006831 КПП 770201001
<b>3. Учредители</b>	Физические лица: Николин Сергей Геннадьевич, 40% голосов, Смольянов Николай Васильевич, 40% голосов, Костенко Дмитрий Викторович, 20% голосов.
<b>4. Участие в проектах строительства за 3 предшествующих года)</b>	нет
<b>5. Лицензируемая деятельность</b>	Генеральный подрядчик - Общество с ограниченной ответственностью «Стройинжиниринг», имеющее Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №0003.13-2009-3666106573-С-005, выданного НП СРОС «Строители Воронежской области» на основании решения Совета НП СРОС «Строители Воронежской области», протокол от 06.12.2012г. № 29.  Генеральный проектировщик – Общество с ограниченной ответственностью Строительная Компания «ТЕХСТРОЙ», является членом некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Объединение инженеров проектировщиков» на основании Решения Совета Партнерства от 23.10.2012г. №38434-10-2012/П, Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №П.037.77.3009.10.2012.
<b>6. Финансовый результат текущего года Размер кредиторской задолженности Размер</b>	Финансовый результат - прибыль за период с 01.01.2014г. по 30.09.2014г. - 578 776,00 рублей; Размер кредиторской задолженности - 9 027 000,00 рублей ; Размер дебиторской задолженности - 71 194 000,00 рублей.



дебиторской  
задолженности

### Информация о проекте строительства

<b>1. Цель проекта строительства, этапы, сроки его реализации</b>	<p>Цель проекта - строительство малоэтажных жилых домов, внутриплощадочных инженерных сетей - далее «Малоэтажная жилая застройка» по адресу: г.Москва, г. Троицк, вблизи д.Пучково, уч. 16.</p> <p>Этапы и сроки реализации проекта:</p> <p>I этап (начало этапа – 28 февраля 2012г.- дата подписания договора купли-продажи земельного участка, окончание этапа 15.12.2014г. – дата получения разрешения на строительство):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- разработка, согласование и утверждение у установленном порядке проектной документации;</li><li>- получение разрешения на строительства.</li></ul> <p>2 этап (начало этапа 15.12.2014г. – дата получения разрешения на строительство, окончание этапа – дата получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, до 30.06.2017г.):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- производство строительных и иных работ, необходимых для ввода объекта в эксплуатацию.</li></ul> <p>3 этап (начало этапа – дата получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, окончание этапа – оформление имущественных прав):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- завершение расчетов и урегулирование претензий;</li><li>- оформление имущественных прав.</li></ul>
<b>2. Результат проведенной экспертизы проектной документации</b>	<p>Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации объекта капитального строительства – малоэтажной жилой застройки по адресу: г.Москва, г.о.Троицк, вблизи деревни Пучково, уч.16, утвержденное 24.10.2014г. №4-1-1-0256-14 Национальным объединением организаций экспертизы в строительстве «Московская негосударственная экспертиза строительных проектов» (ООО «Мосэксперт») (дело №1044-МЭ/14).</p>
<b>3. Разрешение на строительство</b>	<p>Разрешение на строительство объекта капитального строительства – малоэтажных жилых домов, внутриплощадочных инженерных сетей (1 очередь, 1 этап) № от 15 декабря 2014г. № RU 77227000-82 выдано Администрацией городского округа Троицк в городе Москве.</p>
<b>4. Права на земельный участок, реквизиты правоустанавливающих документов, собственник земельного участка, кадастровый номер, площадь земельного</b>	<p>Застройщик на праве собственности владеет:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <u>Земельным участком</u> с кадастровым № 50:26:0191402:43, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки (1.2.2), общей площадью 70 220 кв.м., расположенным по адресу: г.Москва, г.Троицк, вблизи деревни Пучково, участок 16 на основании:</li><li>- Свидетельства о государственной регистрации права Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, выданного 30.04.2014г. серия 77-АР №334955</li><li>- договора купли-продажи земельного участка от 28.02.2012г.,</li></ul>



участка, предоставленного для строительства	зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 28.04.2012г. №50-50-77/0/8/20/2-274.
<b>5. Элементы благоустройства</b>	<p>На территории жилой застройки проектом предусмотрены следующие элементы благоустройства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- рекреационная зона с площадками для игр детей, оборудованными качелями, песочницами, рукоходами и т.п.;</li> <li>- площадки для спорта с уличными тренажерами;</li> <li>- стоянки для хранения автомобилей;</li> <li>- посадка деревьев и кустарников декоративных пород, устройство цветников;</li> <li>- оборудованные площадки для сбора ТБО.</li> </ul> <p>Со стороны, противоположной подъезду к жилым домам (кроме домов типа А и Б), устроена зона для отдыха при каждом жилом доме с возможностью размещения индивидуальной садовой мебели.</p> <p>Проезды и автостоянки на территории застройки запроектированы из двухслойного асфальтобетона. Тротуары и прогулочные площадки - из бетонной тротуарной плитки.</p> <p>Для устройства газонов применяется растительный грунт мощностью 15 см, для цветников – 40 см.</p> <p>Ограждение территории.</p>
<b>6. Местоположение, планировочные решения</b>	<p>Рассматриваемая территория расположена по адресу: г. Москва, г. Троицк, вблизи дер. Пучково.</p> <p>В градостроительном отношении территория жилой застройки располагается в западной части городского округа Троицк, примыкая к его границе, далее расположены земли сельского поселения Первомайское, что обеспечивает хорошие условия для отдыха, высокий рекреационный потенциал.</p> <p>Застройка представляет собой трехэтажные индивидуальные сблокированные жилые дома, трехэтажный детский центр, двухэтажный административно-торговый центр.</p> <p>Планировочные ограничения на данной территории отсутствуют. Геологические и экологические условия – благоприятные. Зоны воздействия промпредприятий отсутствуют. Охраняемых памятников природы и культуры на участке нет.</p> <p>Объемно-планировочные решения по размещению группы жилых домов на планируемой территории принимались из необходимости рационального использования площади земельного участка. При этом была учтена его особенность. С одной стороны, данная территория входит в состав городского округа Троицк, а с другой – непосредственно примыкает к территории сельского поселения. В планировке территории это нашло отражение в блокированной в два ряда застройке со стороны Троицка, а далее, к землям сельского поселения Пучково, примкнула застройка однорядная, с придомовыми участками. Таким образом, буферное расположение территории нашло свое отражение в планировке жилой застройки. Центром застройки является общественное пространство, используемое для отдыха и спорта.</p>
<b>7. Социальное</b>	Для обеспечения населения малоэтажной жилой застройкой объектами



<b>обслуживание</b>	<p>инфраструктуры проектируются следующие учреждения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- детский семейный центр с актовым залом и спортзалом, помещениями для занятий, кружковыми, помещениями для групп кратковременного пребывания дошкольников;</li> <li>- административно-торговый центр, в составе которого помимо служб эксплуатации имеются универсальный магазин, аптека, отделение Сбербанка и фельдшерский пункт.</li> </ul>
<b>8. Инженерное обеспечение</b>	<p>Все проектируемые жилые и общественные здания обеспечиваются полным набором инженерных систем:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- водоснабжение от проектируемого собственного водозаборного узла;</li> <li>- бытовая канализация собирается на канализационную насосную станцию и далее на очистные сооружения г. Троицка;</li> <li>- отвод поверхностных стоков осуществляется по проектируемой ливневой канализации в локальные очистные сооружения;</li> <li>- электроснабжение и наружное освещение осуществляется от двух распределительных трансформаторных подстанций, расположенных на территории проектируемой застройки;</li> <li>- отопление жилых зданий осуществляется от индивидуальных котлов, работающих на природном газе, отопление общественных зданий осуществляется от проектируемой котельной, пристроенной к административно-торговому центру;</li> <li>- в проектируемых зданиях предусмотрено размещение РСУ, где расположены элементы сетей радио, телевидения, телефонной связи.</li> </ul>
<b>9. Описание домов</b>	<p>Дома трехэтажные с техническим подпольем.  Фундаменты - свайный ростверк.  Наружные стены – газосиликатные блоки с утеплением и штукатуркой.  Кровля – совмещенная рулонная.  Окна – ПВХ профиль с двухкамерным стеклопакетом.  Внутренняя отделка – штукатурка наружных стен. Без внутренней отделки, без установки лестниц, без разводки коммуникаций.  С установленной входной утепленной металлической дверью.  Преимущества жилого комплекса:  расположение в экологически благоприятной среде, в окружении полей и леса, огороженная охраняемая территория;  наличие собственной инфраструктуры;  автономное водоснабжение, индивидуальное отопление;  свободная планировка квартир;  наличие собственной службы эксплуатации.</p>
<b>10. Количество в составе домов отдельных частей (квартир)</b>	<p>Малоэтажная жилая застройка включает в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- количество жилых домов – 22;</li> <li>- количество квартир – 320;</li> <li>- площадь земельного участка – 7,022 га;</li> <li>- площадь застройки жилых зданий – 25700 кв.м.;</li> <li>- площадь жилых зданий – 56374,56 кв.м.;</li> <li>- общая площадь квартир – 44114,0 кв.м.;</li> <li>- строительный объем – 240512,74 кв.м.</li> </ul>
<b>11. Функциональное назначение нежилых</b>	<p>Нежилые помещения проектом строительства не предусмотрены.</p>

<p><b>помещений в строящейся малоэтажной жилой застройке, не входящих в состав общего имущества</b></p>	
<p><b>12. Состав общего имущества малоэтажной жилой застройки, которое будет находиться в общей долевой собственности участников</b></p>	<p>В состав общего имущества домов входят: инженерные коммуникации, несущие конструкции, земельный участок, на котором расположены жилые дома блокированной застройки, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства объекты, расположенные на земельном участке.</p>
<p><b>13. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся домов</b></p>	<p>II квартал 2017 г.</p>
<p><b>14. Орган, уполномоченный выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию</b></p>	<p>Администрация городского округа Троицк в городе Москве.</p>
<p><b>15. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию Застройщиком таких рисков</b></p>	<p>Застройщик относит к рискам следующие обстоятельства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- издание нормативно-правового акта, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства малоэтажной жилой застройки;</li> <li>- мятеж, бунт, беспорядки, военные действия и иные общественные события;</li> <li>- пожары, наводнения, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства;</li> <li>- любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Застройщика.</li> </ul>
<p><b>16. Планируемая стоимость строительства</b></p>	<p>Три миллиарда рублей.</p>
<p><b>17. Перечень организаций, осуществляющих строительномонтажные и другие работы</b></p>	<p>ООО «Стройинжиниринг», ООО «СтройБизнесПлюс».</p>
<p><b>18. Способ обеспечений</b></p>	<p>Согласно статьям 12.1, 13, 14, 15 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов</p>



<p><b>исполнений обязательств Застройщика по договорам</b></p>	<p>и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» исполнение обязательств ООО «Лесная сказка» по всем договорам участия в долевом строительстве, заключенным для строительства (создания) малоэтажного жилого комплекса с объектами социальной и инженерной инфраструктуры, обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Заключены генеральные договора о страховании гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №ГОЗ-107-2238/16 от 07 ноября 2016г. (дом №2); №ГОЗ-107-2239/16 от 07 ноября 2016г. (дом №3) с Обществом с ограниченной ответственностью "Страховая компания "РЕСПЕКТ" (ОГРН 1027739329188, ИНН 7743014574, КПП 623401001, место нахождения: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина. д.29, банковские реквизиты: р/с 40701810100260000170 в ПАО БАНК ВТБ, к/с 30101810700000000187, БИК 044525187), имеющей лицензию СИ №3492 на осуществление страхования, от 19 января 2016г., в рамках которых, Страховщик обязуется осуществить участнику долевого строительства страховое возмещение в пределах страховой суммы.</p>
<p><b>19. Иные договоры и сделки по привлечению денежных средств для строительства</b></p>	<p>Займы на основании договоров займа.</p>

Директор



*(Handwritten signature)*

В.В.Егоров