

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

по строительству малоэтажной многоквартирной блокированной застройки, 1 очередь строительства, многоквартирные жилые дома «Блок Д-2.1», «Блок Д-2.2», расположенных по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Виллозское сельское поселение.

03 ноября 2016 года

### 1. Информация о застройщике

#### 1.1. Наименование застройщика

Общество с ограниченной ответственностью «Стройлес».

#### 1.2. Место нахождения застройщика

Юридический адрес: 198320, г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Лермонтова, д.15, корп. 2, лит.Д, пом. 24, 21.

Фактический адрес: 198320, г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Огородная, д.18.

#### 1.3. Режим работы застройщика

С понедельника до пятницы (с 9-00 до 18-00), суббота, воскресенье – выходной.

#### 1.4. Государственная регистрация застройщика

Общество с ограниченной ответственностью «Стройлес», Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия №006999990, зарегистрировано «08» октября 2008 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по г.Санкт-Петербургу за ОГРН 1089847395197.

Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серия 78 №008533446, поставлен на учет 16 марта 2012 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №22 по Санкт-Петербургу, код 7807, ИНН 7813427627, КПП 780701001 о постановке на учет «16» марта 2012 года.

#### 1.5. Учредители (участники) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица

Бударин Евгений Иванович – 83%

Кобец Алексей Терентьевич – 14%

#### 1.6. Проекты строительства объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка, 1-ая очередь строительства: Блок К-1.1, Блок К-1.2, Блок С-3.1, Блок С-3.2, расположенная по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Виллозское сельское поселение;

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка, 1-ая очередь строительства: Блок К-1.3, Блок К-1.4, Блок С-3.3, Блок С-3.4, расположенная по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Виллозское сельское поселение;

#### 1.7. Вид лицензируемой деятельности застройщика

Видов деятельности, подлежащих лицензированию в соответствии с федеральным законом непосредственно ООО «Стройлес» не осуществляется.

#### 1.8. Финансовый результат текущего года, размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации

Финансовый результат на 30.09.2016г : прибыль в размере 5 941 тыс. руб.

Размер кредиторской задолженности на 30.09.2016г. составляет 330 932 тыс. руб.

Размер дебиторской задолженности на 30.09.2016г. составляет 20 725 тыс. руб.

### 2. Информация о проекте строительства

#### 2.1. Цель проекта строительства

Целью проекта является строительство малоэтажной многоквартирной блокированной застройки, 1 очередь строительства, многоквартирные жилые дома «Блок Д-2.1», «Блок Д-2.2», расположенных по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Виллозское сельское поселение (далее именуется «Объект»).

#### 2.2. Этапы реализации проекта строительства

- проектирование Объекта;

- строительство Объекта.

#### 2.3. Сроки реализации проекта строительства

Начало

3 Квартал 2016

Окончание

3 Квартал 2017 года

#### 2.4. Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации

Экспертиза проекта не требуется

#### 2.5. Разрешение на строительство

Разрешение на строительство малоэтажной многоквартирной блокированной застройки 1 очередь строительства, многоквартирные жилые дома Блок Д-2.1, Блок Д-2.2, № 47-RU 47511000-359-2016 от «12» октября 2016г., выданное Администрацией муниципального образования Ломоносовского муниципального района Ленинградской области.

#### 2.6. Права застройщика на земельный участок

Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок площадью 10493 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение многоквартирного жилого дома (жилых домов),

расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Виллозское сельское поселение», кадастровый номер 47:14:0000000:38152, выдано 12.04.2016 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области (Управление Росреестра по Ленинградской области) на бланке 47 № 046550, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12.04.2016 года сделана запись регистрации 47-47/021-47/021/003/2016-4448/1

Документы на основании которых зарегистрировано право собственности: Договор купли-продажи земельного участка от 15.07.2013 года, Акт приема-передачи земельного участка от 28.06.2010 года к Договору купли-продажи земельного участка от 08.06.2010 года, Постановление главы администрации муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области от 06.05.2010 года, Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) №47/201/13-243709 от 12.08.2013 года, выданной Межрайонным отделом №5 филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ленинградской области.

### 2.7.Элементы благоустройства

Благоустройство, предусмотренное на участке и прилегающей территории, свободной от застройки предполагает:

- асфальтирование тротуаров,
- асфальтирование проездов,
- высаживание деревьев, кустарников, газонов и цветников,
- устройство отмостки по периметру здания.

Газоны выполняются в соответствии с вертикальной планировкой из привозного растительного грунта толщиной 15см.

### 2.8.Местоположение Объекта и его описание в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство

Земельный участок, на котором находится объект, является частью территории застройки ООО «Стройлес», находящейся по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Виллозское сельское поселение». Земельный участок ООО «Стройлес» общей площадью 91,14 га граничит:

- на западе (с юга на север) – с территорией ООЗ «Родничок», ОАО «Мостотряд 19», землями Министерства обороны,
- на севере – с территорией ООО «Кентавр»,
- на востоке (с севера на юг) – с территориями ЖСТ «Булльупе», «Ассоциация «Инициатива-2», землями Министерства обороны,
- на юге – полосой отвода Пушкинского шоссе.

### 2.9.Количество в составе Объекта самостоятельных частей (квартир, встроенных помещений), подлежащих передаче застройщиком участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией

Наименование части	Блок Д-2.1	Блок Д-2.2
1-комнатные квартиры	5	5
2-комнатные квартиры	26	26
3-комнатные квартиры	4	4
Общая площадь здания, м2	2991	2991
В т.ч. площадь квартир, м2	2341	2341

### 2.10.Технические характеристики Объекта

#### Описание и обоснование внешнего и внутреннего вида объекта капитального строительства, его пространственной, планировочной и функциональной организации.

Жилой «квартал» представляет собой композицию из 2 блоков, - двух многоквартирных трехсекционных двух-трехэтажных жилых домов с мансардой над двухэтажной частью.

Многоквартирные дома - трехсекционные здания, образуют внутренний двор квартала.

Здание представляет собой нелинейный 3-х этажный объем. Принята схема здания с несущими газобетонными стенами и монолитными железобетонными перекрытиями. Проектом предусматривается устройство чердачной скатной кровли с металлическим покрытием по деревянным стропилам.

Доступ МГН в здание предусмотрен на первый этаж.

#### Описание решений по отделке помещений основного, вспомогательного, обслуживающего и технического назначения.

Отделка помещений квартир (без чистовой отделки помещений согласно заданию заказчика):

- стены газобетонные – штукатурка цементно-песчаным раствором 20мм, затирка,
- потолки – бетонная поверхность, затирка швов,
- полы - цементно-песчаная стяжка по звукоизоляционному слою,
- полы ванных комнат и санузлов – стяжка по гидроизоляционному слою.

Отделка помещений общего пользования (все материалы группы НГ):

- стены, потолки – бетонные с окраской водными красителями,
- полы – плитка керамическая нескользящая.

**Описание и обоснование конструктивных решений здания.**

Здание многоквартирное 2-3-этажное, с мансардами над двухэтажной частью, состоит из 3-х секций, разработанных по индивидуальному проекту.

Конструктивная схема здания – несущие стены из газобетона автоклавного твердения «ЕвроАэробетон» или аналогичного, М500, толщиной 300мм и колонны 350мм.

Перекрытия, лестничные марши и площадки – монолитные железобетонные.

Фундаменты всех зданий – монолитная железобетонная плита,

Кровля 3 этажа скатная, совмещенная.

Кровля чердаков 2 этажа – скатная.

Окна – двухкамерные стеклопакеты.

Наружные двери – металлические утепленные.

Все входы в здание имеют тамбуры.

**Описание и обоснование принятых объемно-планировочных решений зданий и сооружений объекта капитального строительства.**

Многоквартирные жилые дома – компактные трехсекционные. Входы и подъезды в многоквартирные дома расположены со стороны двора, а так же пешеходного променада между соседними участками.

Лифтов в зданиях не предусмотрено.

Лестничные марши и площадки в многоквартирных домах – монолитные железобетонные.

**Технико-экономические показатели по земельному участку**

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Кол.	Примечание	
1.	Площадь территории	кв. м.	10493		
2.	Площадь застройки	кв. м	2307,08		
3.	Этажность зданий				
	3.1.	«Блок «Д-2.1»	эт.	3	
	3.2.	«Блок «Д-2.2»	эт.	3	
4.	Строительный объём зданий				
	4.3.	«Блок «Д-2.1»	м <sup>3</sup>	11910	
	4.4.	«Блок «Д-2.2»	м <sup>3</sup>	11910	
5.	Общая площадь зданий				
	5.1.	«Блок «Д-2.1»	м <sup>2</sup>	2991	
	5.2.	«Блок «Д-2.2»	м <sup>2</sup>	2991	
6.	Общая площадь квартир				
6.1.	«Блок «Д-2.1»	м <sup>2</sup>	2341		
6.2.	«Блок «Д-2.2»	м <sup>2</sup>	2341		
7.	Количество квартир				
7.1.	«Блок «Д-2.1»	шт.	35		
7.2.	«Блок «Д-2.2»	шт.	35		

**Основные положения по электроснабжению.**

Питание электрических сетей жилых домов осуществляется на напряжении 220 В. Значение напряжения во всех режимах работы системы электроснабжения не выходит за пределы нормируемых ГОСТ 13109-97.

Для питания домов предусматривается установка распределительных щитов.

**Учет электроэнергии**

Данным проектом предусмотрен на вводе щит на ГРЩД и поквартирный учет электроэнергии на вводах квартирных щитов.

**Система водоснабжения.**

Подача воды питьевого качества из системы коммунального водоснабжения обеспечивается по проектируемым вводам от внеплощадочной сети водопровода.

Горячее водоснабжение децентрализованное. Подача горячей воды с температурой не менее 60° к санитарно-техническому оборудованию в санузлах и осуществляется от газового котла, расположенного в кухне каждой квартиры.

**Система водоотведения.**



На объекте запроектированы внутриплощадочные сети хозяйственно-бытовой и ливневой канализации. Проектируемый жилой дом оборудуется системами бытовой канализации и наружного водостока.

#### **Отопление.**

Проектом предусматривается поквартирное отопление.

Источник теплоснабжения – настенные газовые котлы.

Отопительные приборы – стальные панельные радиаторы.

#### **Вентиляция.**

Вентиляция приточно-вытяжная с естественным и механическим побуждением. Воздухообмен в помещениях рассчитан из условия компенсации вытяжки из кухонь и санузлов.

#### **Сети связи.**

На объекте запроектирована система коллективного телевидения и радио, интернет.

#### **Система газоснабжения.**

В качестве топлива используется природный газ с теплотворной способностью  $Q^p_H=8000\text{ккал/м}^3$ ;  $\rho=0,683\text{ кг/м}^3$ . Расход природного газа предусматривается на приготовления пищи, горячей воды и отопление.

#### **2.11. Состав общего имущества Объекта, 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**

- Межквартирные лестничные площадки;
- Лестницы;
- Коридоры;
- Этажные холлы;
- Чердаки, крыши;
- Ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома;
- Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- Земельный участок, на котором будет расположен многоквартирный дом (границы и размер земельного участка определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности);
- электрощитовая;
- водомерный узел.

#### **2.12. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося жилого дома – III квартал 2017г.**

#### **2.13. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке Объекта**

Государственные органы: местная администрация Муниципального образования Виллозское сельское поселение муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области.

#### **2.14. Организации, осуществляющие основные строительные-монтажные и другие работы:**

Генеральный подрядчик ООО «ПСК «Офицерское Село»

Генеральная проектная организация ООО «Мера, архитектурная мастерская»

Свидетельство о допуске к определенному виду и видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выдано «Объединение инженеров проектировщиков» № П.037.78.3501.11.2012 от «19» ноября 2012 г.

Заказчик Застройщик ООО «Стройлес»

#### **2.15. О рисках:**

Порядок определения финансовых рисков устанавливается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (ст.23 п. 3 Федеральный закон № 214-ФЗ от «30» декабря 2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»). По мнению Застройщика указанных рисков не имеется.

#### **2.16. Планируемая стоимость строительства Объекта:**

Планируемая стоимость составляет 228 790 000руб.

#### **2.17. Способ обеспечения исполнения обязательств:**

- в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору участия в долевом строительстве с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства жилой дом и право собственности на земельный участок, указанный выше.

- Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-130178/2016 от 03.11.2016 года. Страховщик: ООО «Региональная страховая компания», ИНН 1832008660, КПП 997950001, адрес:

г. Москва, ул. Окская, дом 13, оф. 4501

#### **2.18. Иные договора и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства:**

Финансирование проекта осуществляется за счет собственных и кредитных средств.

Генеральный директор



ООО «Стройлес» Е.И. Бударин