

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

о проекте строительства I нулевого комплекса: 6 (шести) жилых домов
Тип 2 – 3х-этажные 12-квартирные – 5 шт., № по генплану 1, 2, 3, 4, 5
Тип 1 – 3х-этажный 12-квартирный – 1 шт., № по генплану 6

г. Москва

08 апреля 2013г.

I. Информация о Застройщике

Раздел 1

1.1. Фирменное наименование	Закрытое акционерное общество «ЛСР. Недвижимость-М» (сокращенное наименование ЗАО «ЛСР. Недвижимость-М»)
1.2. Место нахождения	121352, г. Москва ул. Давыдовская д.16.
1.3. Адрес для корреспонденции	121352, г. Москва ул. Давыдовская д.16;
1.4. Режим работы	Понедельник – четверг с 09-00 до 18-00; Пятница с 9-00 до 17-00
Застройщика	

Раздел 2

2.1. Государственная регистрация Застройщика	Закрытое акционерное общество «ЛСР. Недвижимость-М», зарегистрировано Московской регистрационной палатой 16.07.2001 года (Свидетельство № 001.020.757), Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 года серии 77 № 005392242 от 12.08.2002 года (регистрирующий орган - Межрайонная инспекция МНС России №39 по г.Москве) ОГРН – 1027739061844 ИНН - 7709346940 КПП – 774501001
--	--

Раздел 3

3.1. Учредители Застройщика	Открытое акционерное общество «Группа ЛСР», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам № 15 по Санкт-Петербургу 14 августа 2006г. ОГРН 5067847227300, место нахождения: РФ, г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 36. Открытое акционерное общество «Группа ЛСР» является единственным акционером Закрытого акционерного общества «ЛСР. Недвижимость-М» 100% акций
-----------------------------	---

Раздел 4

4.1. Проекты строительства многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию, в которых принимал участие Застройщик в течение последних трех лет	Проект строительства жилых домов, расположенных по адресу: Московская область, Истринский район, с.п. Павло-Слободское, вблизи д. Чёрная (адрес строительный): Тип 2 – 3х-этажные 12-квартирные – 10 шт., № по генплану 23, 24, 25, 26, 27, 30, 32, 33, 34, 35 - срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией 30.05.2012. Фактический срок ввода в эксплуатацию домов № по генплану 23, 24, 25, 26, 27, 32, 33, 35 – 16.05.2012; домов № по генплану 30, 34 – 21.05.2012 Тип 1АП 2-х этажное административное здание тип 1АП, № по генплану 67 – срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией 30.12.2012. Фактический срок ввода в эксплуатацию – 16.05.2012. Тип 1 – 3х-этажные 12-квартирные – 3 шт., № по генплану 53, 54, 55; Тип 1/1 – 2х-этажные 8-квартирные – 8 шт., № по генплану 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66 - срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией 30.06.2012. Фактический срок ввода в эксплуатацию домов № по генплану 53, 54, 55, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66 – 29.05.2012. Тип 1 – 3х-этажный 12-квартирный – 1 шт. № по генплану 44; Тип 2 – 3х-этажные 12-квартирные – 7 шт. № по генплану 8, 10, 12, 13, 14, 15, 29 - срок ввода в эксплуатацию
--	---

в соответствии с проектной документацией 30.12.2012. Фактический срок ввода эксплуатацию дома № по генплану 29 – 21.05.2012; домов № по генплану 12, 14, 15 – 27.09.2012; домов № по генплану 13, 44 – 28.09.2012; домов № по генплану 8, 10 – 15.10.2012

Тип 1 – 3х-этажные 12-квартирные – 3 шт. № по генплану 56, 57, 58; Тип 2 – 3-этажные 12-квартирные – 7 шт. № по генплану 28, 31, 36, 37, 38, 39, 40 - срок ввода эксплуатацию в соответствии с проектной документацией 30.12.2012. Фактически срок ввода в эксплуатацию домов № по генплану 28, 31, 36, 37, 38, 39, 40 – 21.05.2012; домов № по генплану 56, 57, 58 – 29.05.2012.

Тип 1 – 3х-этажные 12-квартирные – 4 шт., № по генплану 46, 50, 51, 52; Тип 2 – 3-этажные 12-квартирные – 7 шт., № по генплану 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 - срок ввода эксплуатацию в соответствии с проектной документацией 30.12.2012. Фактически срок ввода в эксплуатацию дома № по генплану 22 – 21.05.2012; дома № по генплану 17 – 27.09.2012; домов № по генплану 18, 46 – 28.09.2012; домов № по генплану 16, 2, 50, 51, 52 – 15.10.2012; домов № по генплану 19, 20 – 22.10.2012.

Тип 1 – 3х-этажные 12-квартирные – 7 шт., № по генплану 41, 42, 43, 45, 47, 48, 49; Тип 2 – 3х-этажные 12-квартирные – 4 шт., № по генплану 6, 7, 9, 11 - срок ввода эксплуатацию в соответствии с проектной документацией 30.12.2012. Фактически срок ввода в эксплуатацию домов № по генплану 47, 48, 49 – 28.09.2012; домов № по генплану 7, 9, 11, 45 – 15.10.2012; домов № по генплану 6, 41, 42, 43 – 22.10.2012.

Раздел 5

5.1. Вид лицензируемой деятельности	Допуск к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.
5.1.1. Регистрационный номер лицензии и дата выдачи	Свидетельство №0182.03-2009-7709346940-С-2 от 03 декабря 2010г.
5.1.2. Срок действия лицензии	С 03 декабря 2010 г. без ограничения срока
5.1.3. Область действия лицензии	Без ограничения территории
5.1.4. Орган, выдавший лицензию	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Межрегионально объединение строителей»

Раздел 6

6.1. Финансовый результат текущего года (на 31.12.2012 по данным бухгалтерского учета), тыс. руб.	- 51 608
6.2. Размер кредиторской задолженности (на 31.12.2012), тыс. руб.	1 408 488

II. Информация о проекте строительства

Раздел 1

1.1. Цель проекта строительства	Строительство 6 (шести) жилых многоквартирных домов: Тип 2 – 3х-этажные 12-квартирные – 5 шт., № по проекту планировки 1, 2, 3, 4, 5; Тип 1 - 3х-этажный 12-
---------------------------------	--

квартирный – 1 шт., № по проекту планировки 6

1.2. Этапы и сроки реализации проекта строительства
Начало строительства – II квартал 2013 г.
Окончание строительства – 31 марта 2014г.

1.3. Результаты государственной экспертизы проектной документации
Не требуется

Раздел 2

2.1. Информация о разрешении на строительство
Разрешение на строительство №RU 50504310-97 от 05.04.2013г, выдано администрацией Истринского муниципального района. Срок действия до 31.03.2014г.

Раздел 3

3.1. Информация о правах Застройщика на земельный участок
Право собственности на основании Договора купли-продажи № ЛСРН/ЗУ/7Н от 09.11.2012г., зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним «29» ноября 2012 г. внесена запись о регистрации 50-50-08/134/2012-960

3.1.1.

Собственник земельного участка
Закрытое акционерное общество «ЛСР. Недвижимость-М»

3.1.2. Границы земельного участка, предусмотренные проектной документацией (описание)

Местоположение земельного участка: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, в районе д. Черная. Участок относится к категории земель «земли населенных пунктов» и имеет разрешенное использование «под жилищное строительство». Кадастровый номер земельного участка 50:08:0050204:25
Границы земельного участка:

- с севера - д. Черная;
- с запада - первая очередь жилого комплекса «Новое Нахабино»;
- с востока - панельные многоэтажные жилые дома «Турецкий городок». Застраивался для нужд Министерства обороны РФ;
- с юга – территория промышленной площадки

3.1.3. Площадь земельного участка, предусмотренная проектной документацией, кв.м.

100149

3.2. Элементы благоустройства, предусмотренные проектной документацией

Запроектированы двух полосные автодороги с твердым покрытием и бортовым камнем с двух сторон, с учетом разъезда двух машин движущихся во встречных направлениях, с учетом кругового движения, тротуарные дорожки с покрытием тротуарной плиткой или асфальтом.
Предусмотрено благоустройство территории с организацией пешеходных прогулочных зон, детских игровых площадок, площадок для отдыха, малых архитектурных форм, озеленение территории.

Раздел 4

4.1. Местоположение строящегося
Московская область, Истринский район, с.п. Павло-Слободское, вблизи д. Черная (строительный адрес)

(создаваемого)
многоквартирного
дома

4.2. Описание
строящегося
(создаваемого)
многоквартирного
дома в
соответствии с
проектной
документацией,
на основании
которой выдано
разрешение на
строительство

Строительство 6 (шести) жилых многоквартирных домов: Тип 2 – 3х-этажные 12-квартирные – 5 шт., № по проекту планировки 1, 2, 3, 4, 5; Тип 1 - 3х-этажный 12-квартирный – 1 шт., № по проекту планировки 6

Раздел 5

5.1. Количество
квартир в
строящемся
многоквартирном
доме

Тип дома	№ домов по генплану	Кол-во домов данного типа	Кол-во квартир в доме	1 к.кв.	2 к.кв.	3 к.кв.
Тип 2	1, 2, 3, 4, 5	5	12	3	6	3
Тип 1	6	1	12	6	6	-
ИТОГО		6	72	21	36	15

Итого: 72 квартиры (21 кв. 1-комнатных, 36 кв. 2-комнатных, 15 кв. 3-комнатных)

5.1.1. Состав
квартир в
строящемся
многоквартирном
доме

Тип 2 – 3х-этажные 12-квартирные жилые дома, № по проекту планировки 1, 2, 3, 4, 5

Для каждого из домов Тип 2:

Этаж	Условный номер квартиры	Кол-во комнат	Площадь квартиры (без учета площади помещений вспомогательного назначения), м2	Площадь помещений вспомогательного назначения (с учетом понижающего коэффициента 0,5), м2	Общая проектная площадь квартиры с учетом площади вспомогательного назначения, м2
1	1	3	65,3	2,14	67,44
1	2	1	38,39	2,37	40,76
1	3	2	52,13	2,37	54,5
1	4	2	51,56	2,14	53,7
2	5	3	65,2	2,14	67,34
2	6	1	38,29	2,37	40,66
2	7	2	52,03	2,37	54,4
2	8	2	51,46	2,14	53,6
3	9	3	65,1	2,14	67,24
3	10	1	38,19	2,37	40,56
3	11	2	51,93	2,37	54,3
3	12	2	51,36	2,14	53,5
	Итого, м2				648,00

Тип 1 – 3х-этажный 12-квартирный жилой дом, № по проекту планировки 6:

Этаж	Условный номер квартир	Кол-во комнат	Площадь квартиры (без учета площади помещений вспомогательного назначения), м2	Площадь помещений вспомогательного назначения (с учетом понижающего коэффициента 0,5), м2	Общая проектная площадь квартиры с учетом площади вспомогательного назначения, м2
1	1	1	42,45	1,98	44,43
1	2	2	57,97	1,98	59,95
1	3	2	57,97	1,98	59,95
1	4	1	42,45	1,98	44,43
2	5	1	42,35	1,98	44,33
2	6	2	57,87	1,98	59,85
2	7	2	57,87	1,98	59,85
2	8	1	42,35	1,98	44,33
3	9	1	42,25	1,98	44,23
3	10	2	57,77	1,98	59,75
3	11	2	57,77	1,98	59,75
3	12	1	42,25	1,98	44,23
итого, м2					625,08

5.1.2. Описание технических характеристик квартир в строящемся многоквартирном доме, в соответствии с проектной документацией

Жилые дома Тип 2 – 3х-этажные 12-квартирные – 5 шт., № по проекту планировки 1, 2, 3, 4, 5
Для каждого из домов Тип 2:

Кол-во комнат	Кол-во квартир на этаж	Жилая площадь м2	Площадь квартиры (без учета площади помещений вспомогательного назначения), м2	Общая проектная площадь квартиры с учетом площади вспомогательного назначения, м2
1 этаж				
1	1	15,14	38,39	40,76
2	1	27,3	51,56	53,7
2	1	28,88	52,13	54,5
3	1	41,04	65,3	67,44
на этаж		112,36	207,38	216,40
2 этаж				
1	1	15,14	38,29	40,66
2	1	27,3	51,46	53,6
2	1	28,88	52,03	54,4
3	1	41,04	65,2	67,34
на этаж		112,36	206,98	216,00
3 этаж				
1	1	15,14	38,19	40,56
2	1	27,3	51,36	53,5
2	1	28,88	51,93	54,3
3	1	41,04	65,1	67,24
на этаж		112,36	206,58	215,60

на дом	12	337,08	620,94	648,00
--------	----	--------	--------	--------

Жилой дом Тип 1 – 3х-этажный 12-квартирный – 1 шт.,
№ по проекту планировки 6:

Кол-во комнат	Кол-во квартир на этаж	Жилая площадь м2	Площадь квартиры (без учета площади помещений вспомогательного назначения), м2	Общая проектная площадь квартиры с учетом площади вспомогательного назначения, м2
1 этаж				
1	2	18,16	42,45	44,43
2	2	31,61	57,97	59,95
на этаж		99,54	200,84	208,76
2 этаж				
1	2	18,16	42,35	44,33
2	2	31,61	57,87	59,85
на этаж		99,54	200,44	208,36
3 этаж				
1	2	18,16	42,25	44,23
2	2	31,61	57,77	59,75
на этаж		99,54	200,04	207,96
на дом	12	298,62	601,32	625,08

5.2. Техническая характеристика объекта и его самостоятельных частей

Жилые дома Тип 2 – 3х-этажные 12-квартирные – 5 шт.,
№ по проекту планировки 1, 2, 3, 4, 5

Для каждого из домов Тип 2:

Площадь застройки – 314,8 кв.м.

Строительный объем – 3607,86 куб. м.

Общая площадь жилого здания 845 кв.м.

Общая площадь подвала – 219,42 кв. м. (включающий в себя: индивидуальные нежилые помещения (индивидуальные колясочные) – 99,20 кв. м.; технические помещения – 26,7 кв.м.; водомерный узел 10,44 кв.м.; технический коридор – 83,04 кв.м.)

Общая площадь квартир (с лоджиями с кф-0,5) – 648,00 кв. м.

Общая площадь индивидуальных нежилых помещений (индивидуальных колясочных) – 99,20 кв. м.

Количество этажей - 3

Степень огнестойкости здания II

Класс ответственности II

Стены подвала: наружные - сборные ж/б панели толщиной 160 мм, утеплитель-толщиной 100мм $\lambda=0,032\text{Вт/м}^2\text{°C}$, прижимная стенка из асбоцементного листа АЦЭИД; внутренние сборные ж/б панели толщиной 160 мм

Стены наружные несущие - сборные ж/б панели толщиной 160 мм, стены наружные самонесущие - сборные ж/б панели толщиной 120 мм, фасадная система: утеплитель – 150 мм $\lambda=0,048\text{Вт/м}^2\text{°C}$ и штукатурный слой (max 20 мм), крепление сертифицированными фасадными дюбелями

Стены межквартирные сборные ж/б панели толщиной 160 мм. Перегородки межкомнатны газобетонные блоки АЕРОС толщиной 80мм

Перегородки санузлов газобетонные гидрофобизированные блоки АЕРОС толщиной 80мм

Лестницы сборные ж/б, площадки и марши – сборные ж/б

Крыша плоская, бесчердачная.

Кровля из наплавляемого битумно-полимерного рулонного материала. Разуклонка выполнена из керамзита. Утеплитель принят в виде минераловатных плит толщиной 170 мм $\lambda=0,037\text{Вт/м}^2\text{°C}$ (нижний слой) и минераловатных плит толщиной 30 мм $\lambda=0,038\text{Вт/м}^2\text{°C}$ (верхний слой). По плите покрытия предусмотрена пароизоляционная пленка «Дикрост»

Дверные блоки металлические с одним замком

Лифты нет

Жилой дом Тип 1 – 3х-этажный 12-квартирный – 1 шт.,

№ по проекту планировки 6

Площадь застройки – 311 кв.м.

Строительный объем – 3481,10 куб.м.

Общая площадь жилого здания 845 кв.м.

Общая площадь подвала – 217,56 кв.м. (включающий в себя: индивидуальные нежилые помещения (индивидуальные колясочные) – 105,95 кв. м.; технические помещения - 21,66 кв.м.; водомерный узел 8,87 кв.м.; технический коридор – 81,08 кв.м.)

Общая площадь квартир (включая лоджии с коэф.0,5) – 625,08 кв.м.

Общая площадь индивидуальных нежилых помещений (индивидуальных колясочных) – 105,95 кв.м.

Количество этажей – 3

Степень огнестойкости здания – II

Класс ответственности – II

Стены подвала:

наружные – сборные ж/б панели толщиной 160 мм, утеплитель–толщиной 100мм $\lambda=0,032\text{Вт/м}^2\text{°C}$, прижимная стенка из асбоцементного листа АЦЭИД;

внутренние – сборные ж/б панели толщиной 160 мм

Стены наружные несущие – сборные ж/б панели толщиной 160 мм, стены наружные самонесущие - сборные ж/б панели толщиной 120 мм, фасадная система: утеплитель – 150 мм $\lambda=0,048\text{Вт/м}^2\text{°C}$ и штукатурный слой (мах 20 мм), крепление сертифицированными фасадными дюбелями

Стены межквартирные – сборные ж/б панели толщиной 160 мм

Перегородки межкомнатные – газобетонные блоки AEROC, толщиной 80мм

Перегородки санузлов – газобетонные гидрофобизированные блоки AEROC толщиной 80мм

Лестницы сборные ж/б, площадки и марши – сборные ж/б

Крыша – плоская, бесчердачная

Кровля из наплавляемого битумно-полимерного рулонного материала. Разуклонка выполнена из керамзита. Утеплитель принят в виде минераловатных плит толщиной 170 мм $\lambda=0,037\text{Вт/м}^2\text{°C}$ (нижний слой) и минераловатных плит толщиной 30 мм $\lambda=0,038\text{Вт/м}^2\text{°C}$ (верхний слой). По плите покрытия предусмотрена пароизоляционная пленка «Дикрост»

Дверные блоки металлические с одним замком

Лифты нет

5.3. Количество и состав нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества строящегося многоквартирного дома

Жилые дома Тип 2 – 3х-этажные 12-квартирные – 5 шт., № по проекту планировки 1, 2, 3, 4, 5

Жилой дом Тип 1 – 3х-этажный 12-квартирный – 1 шт., № по проекту планировки 6

Индивидуальные нежилые помещения (индивидуальные колясочные) предназначаются для личного пользования, хранения различных предметов, вещей бытового плана

Состав индивидуальных нежилых помещений (индивидуальных колясочных) для каждого из домов Тип 2:

Этаж	Номер индивидуальной колясочной (условный)	Общая (проектная) площадь кв.м.
Подвальный	1	5,90
Подвальный	2	10,51
Подвальный	3	10,28
Подвальный	4	5,64

Подвальный	5	5,90
Подвальный	6	5,64
Подвальный	7	8,21
Подвальный	8	8,21
Подвальный	9	10,28
Подвальный	10	13,62
Подвальный	11	15,01
итого		99,20

Состав индивидуальных нежилых помещений (индивидуальных колясочных) для дома Тип 1:

Этаж	Номер индивидуальной колясочной (условный)	Общая (проектная) площадь кв.м.
Подвальный	1	8,87
Подвальный	2	8,87
Подвальный	3	8,32
Подвальный	4	8,32
Подвальный	5	16,64
Подвальный	6	14,71
Подвальный	7	14,71
Подвальный	8	8,32
Подвальный	9	8,32
Подвальный	10	8,87
итого		105,95

Количество индивидуальных нежилых помещений (индивидуальных колясочных), не входящих в состав общего имущества строящихся многоквартирных домов:

Тип дома	№ домов по генплану	Кол-во домов данного типа	Кол-во индивидуальных нежилых помещений (индивидуальных колясочных) в доме
Тип 2	1, 2, 3, 4, 5	5	11
Тип 1	6	1	10
ИТОГО		6	65

Итого: 65 индивидуальных нежилых помещений (индивидуальных колясочных)

Раздел 6

6.1. Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства

Помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, подвал (включающий в себя технические помещения, водомерный узел, технический коридор), крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения в данном доме, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, электрощитовые.

Раздел 7

7.1. Предполагаемый срок получения

Жилые дома из сборных железобетонных изделий Тип 2 – 3х-этажные 12-квартирные, № по проекту планировки 1, 2, 3, 4, 5; Тип 1 - 3х-этажный 12-квартирный – 1 шт., № по проекту планировки 6

разрешения на
ввод в
эксплуатацию
строящегося
многоквартирного
дома

31 марта 2014г.

7.2. Перечень
органов
государственной
власти,
представители
которых
участвуют в
приемке
построенного
многоквартирного
дома

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО
НАДЗОРА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ (Главгосстройнадзор Московской области)

7.3. Перечень
органов местного
самоуправления,
представители
которых
участвуют в
приемке
построенного
многоквартирного
дома

Администрация Истринского муниципального района Московской области

7.4. Перечень
организаций,
представители
которых
участвуют в
приемке
построенного
многоквартирного
дома

Закрытое акционерное общество «ЛСР. Недвижимость-М»

Раздел 8

8.1. Возможные
финансовые
риски при
осуществлении
проекта
строительства

- увеличение стоимости строительно-монтажных работ, строительных материалов, рабочей силы, услуг транспорта, что может привести к увеличению стоимости одного квадратного метра;

- издание нормативных актов и иные действия органов государственной и муниципальной власти, которые могут препятствовать выполнению обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве;

- расторжение договоров подряда, субподряда по разным причинам, влекущие нанесение убытков (ущерба) застройщику;

- отказ участника долевого строительства от дальнейшего участия в строительстве жилого комплекса с требованиями о возврате денежных средств, внесенных им по договору участия в долевом строительстве, и/или неисполнение (исполнение) участником долевого строительства принятых на себя обязательств по договору участия в долевом строительстве.

8.1.1. Меры по
добровольному
страхованию
таких рисков

Страхование не осуществлялось

8.1.2.

Планируемая
стоимость
строительства
многоквартирного
дома, тыс. руб. 244 215

Раздел 9

9.1. Перечень
организаций,
осуществляющих
основные
строительно-
монтажные и
другие работы
(подрядчиков) ООО «ЛСР. Строительство-М»

Раздел 10

10.1. Способ
обеспечения
исполнения
обязательств
застройщика по
договору Залог в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ в редакции Федеральных законов от 18.07.2006 г. № 111-ФЗ, от 16.10.2006 г. № 160-ФЗ.

Раздел 11

11.1. Иные, кроме нет
договоров
долевого участия,
договоры, на
основании
которых
привлекались
денежные средства
на строительство
дома

Управляющий
Закрытого акционерного общества
«ЛСР. Недвижимость-М»



/Забелин В.В./

Прошито, пронумеровано,
средлено печатью

10 (лист 8)

