


ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

«О проекте строительства объекта: «Этап 3. Многоквартирный жилой дом №2 со встроенными помещениями обслуживания. Этап 4. Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями обслуживания, досуговым центром» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское сельское поселение, пос.Мурино, пр.Авиаторов Балтики, участок № 13, кадастровый номер 47:07:0722001:611.

ЧАСТЬ 1: ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1. Информация о фирменном наименовании, месте нахождения, а также о режиме работы Застройщика:		
1.1	<u>Полное наименование</u> <u>Сокращенное наименование</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Запстрой» ООО «Запстрой»
1.2	<u>Местонахождение</u> <u>Юридический адрес:</u> <u>Почтовый адрес:</u>	Российская Федерация, 188320, Ленинградская область, Гатчинский район, г. Коммунар, Ленинградское шоссе д.25 «А» Российская Федерация, 188320, Ленинградская область, Гатчинский район, г. Коммунар, Ленинградское шоссе д.25 «А»
1.3	<u>Режим работы:</u>	С 9-00 до 18-00 ежедневно, кроме субботы, воскресенья
1.4	<u>Коммерческое обозначение:</u>	
1.5	<u>Телефон:</u> <u>Сайт:</u> <u>Электронная почта:</u>	(812) 640-78-08, 640-18-54 http://www.zapstroy.ru salezapstroy@yandex.ru
2. Информация о государственной регистрации Застройщика:		
2.1		Общество с ограниченной ответственностью «Запстрой», ОГРН 1044702090290, ИНН 4719026238, КПП 470501001, зарегистрировано 05 ноября 2004 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 7 по Ленинградской области, о чем выдано свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 47 №002940943
3. Информация об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица — учредителя (участника):		
3.1		Количество учредителей - 1 (100% голосов) - Домрачева Капиталина Васильевна, паспорт сер. 41 02 №979666, выдан 03.04.2003 г. Тацким ОМ Гатчинского р-на Ленинградской области
4. Информация о членстве застройщика в СРО, о выданных свидетельствах, о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства:		
4.1		Некоммерческое партнерство «Строители Ленинградской области» Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих строительство. Свидетельство Серии ЛО № 0743 выдано 05.09.2013г. Номер реестровой записи в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-С-093-30112009
5. Информация о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию:		

5.1	<ul style="list-style-type: none"> Этап 1, 2. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, обслуживания» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи» (кадастровый номер 47:07:0722001:611). Планируемый срок ввода в эксплуатацию Секция 1,2,3 – IV квартал 2016г. Секция 4,5 - III квартал 2016г Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №47-RU47504307-85-2013 от 23 июня 2016г. 	
6. Информация о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом:		
6.1	Деятельность Застройщика в соответствии с законодательством Российской Федерации лицензированию не подлежит	
7. Информация о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской (дебиторской) задолженности Застройщика:		
7.1	О финансовом результате текущего года на день опубликования проектной декларации (изменения по итогам 2 квартала 2017 года)	Этап 3. Многоквартирный жилой дом № 2 со встроенными помещениями обслуживания. Финансовый результат на «01» июля 2017 года – прибыль 10 007 тыс. руб. Этап 4. Многоквартирный жилой дом № 3 со встроенными посещениями обслуживания, досуговым центром. Финансовый результат на «01» июля 2017 года – прибыль 10 007 тыс. руб.
7.2	О размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации (изменения по	Этап 3. Многоквартирный жилой дом № 2 со встроенными помещениями обслуживания. Размер дебиторской задолженности на «01» июля 2017 года 1 033 148 тыс. руб. Этап 4. Многоквартирный жилой дом № 3 со встроенными посещениями обслуживания, досуговым центром. Размер дебиторской задолженности на «01» июля 2017 года 1 033 148 тыс. руб.
7.3	итогам 2 квартала 2017 года)	Этап 3. Многоквартирный жилой дом № 2 со встроенными помещениями обслуживания. Размер кредиторской задолженности на «01» июля 2017 года 148 463 тыс. руб. Этап 4. Многоквартирный жилой дом № 3 со встроенными посещениями обслуживания, досуговым центром. Размер кредиторской задолженности на «01» июля 2017 года 148 463 тыс. руб.

ЧАСТЬ 2: ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

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

1.1	Цель проекта строительства	« Этап 3 . Многоквартирный жилой дом №2 со встроенными помещениями обслуживания » и « Этап 4. Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями обслуживания, досуговым центром » по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское сельское поселение, пос.Мурино, пр.Авиаторов Балтики, участок № 13 ранее (Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи»), кадастровый номер 47:07:0722001:611.
1.2	Этапы и сроки реализации строительного проекта:	« Этапа 3. Многоквартирный жилой дом №2 со встроенными помещениями обслуживания »: начало- I кв. 2015 года, окончание -III кв. 2018 года. « Этапа 4. Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями обслуживания, досуговым центром »: начало- II кв. 2015 года, окончание -II кв. 2018 года.
1.3	Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации.	- Положительное заключение негосударственной экспертизы № 2-1-1-0102-14 от 20.08.2014г, выдано ООО «Эксперт Проект», г. Санкт-Петербург; - Положительное заключение негосударственной экспертизы № 2-1-1-0216-15 от 01.10.2015г, выдано ООО «Эксперт Проект», г. Санкт-Петербург; - Положительное заключение повторной экспертизы № 78-2-1-2-0045-16 от 27.10.2016г, выдано ООО «Эксперт Проект», г. Санкт-Петербург; - Положительное заключение повторной экспертизы № 78-2-1-2-0042-17 от 22.05.2017г, выдано ООО «Эксперт Проект», г. Санкт-Петербург; - Положительное заключение повторной экспертизы № 78-2-1-2-0053-17 от 23.06.2017г, выдано ООО «Эксперт Проект», г. Санкт-Петербург.

2. Информация о разрешении на строительство:

2.1	<p>Этап 3. Многоквартирный жилой дом №2 со встроенными помещениями обслуживания.</p> <p>Этап 4. Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями обслуживания, досуговым центром.</p>	<p>- Разрешение на строительство № RU47504307-61, выдано Администрацией муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области «10» сентября 2014 года, срок действия разрешения до «10» сентября 2017 года;</p> <p>- Распоряжение №60/ИРС от 07 августа 2017г. о внесении изменений в разрешение на строительство, выдано комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.</p>
-----	--	--

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, о границах и площади земельного участка, об элементах благоустройства:

3.1	Права Застройщика на земельный участок, в том числе реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок, кадастровый номер и площадь земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости	Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности, на основании Договора мены земельных участков от 27.08.2012 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права (серии 47 № 143705) от 25.01.2016г., запись регистрации: 47-47-13/134/2012-104 от 04.12.2012г.. Существующие ограничения (обременения) права: залог в силу закона в пользу участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, запись № 47-47-13/165/2014-153 от 17.11.2014 г.
3.2	Границы и площадь земельного участка	Земельный участок площадью 40 702 кв.м., отнесен к землям населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, расположен по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Мурино сельское поселение, пос. Мурино, просп. Авиаторов Балтики, уч. № 13.
3.3	Элементы благоустройства	<p><u>Схемой планировочной организации «Этапа 3. Многоквартирный жилой дом №2 со встроенными помещениями обслуживания»:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Размещение в восточной части земельного участка многоквартирного жилого дома № 2 со встроенными помещениями обслуживания; • Устройство площадок для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой; • Устройство контейнерной площадки для сбора мусора, оборудованной дождеприемным колодцем; • Устройство асфальтобетонных проездов; • Устройство тротуаров с плиточным покрытием; • Устройство отмостки по периметру жилого дома; • Устройство газонов с посадкой деревьев и кустарников; • Установка малых архитектурных форм. <p><u>Схемой планировочной организации «Этапа 4. Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями обслуживания, досуговым центром»:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Размещение в восточной части земельного участка многоквартирного жилого дома № 3 со встроенными помещениями обслуживания, досуговым центром; • Размещение трансформаторной подстанции; • Устройство площадок для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой; • Устройство контейнерной площадки для сбора мусора, оборудованной дождеприемным колодцем; • Устройство вдоль восточного фасада жилого дома № 3 тротуара; • Устройство асфальтобетонных проездов; • Устройство тротуаров с плиточным покрытием; • Устройство отмостки по периметру жилого дома; • Устройство газона с посадкой деревьев и кустарников;

- Установка малых архитектурных форм.

4. Информация о местоположении строящегося здания, его описание в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство

4.1

Местоположение строящегося здания, его описание в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство:

Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское сельское поселение, пос. Мурино, пр. Авиаторов Балтики, участок № 13, в соответствии с проектной документацией объект расположен на территории, ограниченной линией железной дороги Санкт-Петербург-Приозерск, границей МО «Муринское сельское поселение», полевой дорогой поселка Бугры- деревня Лаврики, границей населенного пункта Лаврики (участок 50), в Ленинградской области, Всеволожском муниципальном районе, на территории Мо «Муринское сельское поселение». Территория участка проектирования ограничена: с севера - участком свободным от застройки; с юга - перспективной магистралью; с запада - территорией перспективной застройки; с востока - перспективной магистралью № 1.

5. Информация о количестве в составе строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей, передаваемых участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: квартир, гаражей, иных объектов недвижимости

Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией

5.1

Наименование	Ед. изм.	Этап 3. Многоквартирный жилой дом №2 со встроенными помещениями обслуживания	Этап 4. Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями обслуживания, досуговым центром
Площадь земельного участка	га	4,0702	
Общая площадь дома (с учетом перегородок)	кв.м.	32 778,03	32 778,03
Общая площадь жилых помещений и нежилых помещений	кв.м.	22 272,80	22 272,80
в том числе: - общая площадь встроенные помещения (офисы/пункт проката/досуговый центр)	кв.м.	1490,4	1490,4
в том числе: - досуговый центр		-	362,25
Общая площадь квартир	кв.м.	21 845,0	21845,0
Площадь квартир без лоджий	кв.м.	20 782,40	20 782,40
Жилая площадь квартир	кв.м.	12 774,60	12 774,60

	Строительный объем, в том числе		109 018,97	109 018,97
	- надземная часть	кв.м.	103 396,40	103 396,40
	- подземная часть		5 622,57	5 622,57
	Количество этажей, в том числе:		25	25
	- надземных	этаж	24	24
	- подземных		1	1
	Количество квартир	шт.	736	736

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

6.1	<i>Этап 3. Многоквартирный жилой дом 2 со встроенными помещениями обслуживания.</i>	<i>Встроенные помещения обслуживания – 1490,4 кв.м.</i>
6.2	<i>Этап 4. Многоквартирный жилой дом 3 со встроенными помещениями обслуживания, досуговым центром.</i>	<i>Встроенные помещения обслуживания – 1490,4 кв.м, в том числе досуговый центр – 362,25 кв.м.</i>

7. Сведения о составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства

7.1	<i>вентиляционные камеры; машинные отделения лифтов; лестницы; тамбуры входов; межквартирные коридоры; лифтовые холлы; тепловые пункты; водомерный узел; кабельные; кладовая уборочного инвентаря; электрощитовые; чердак</i>
-----	---

8. Информация о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию:

8.1	<i>Этап 3. Многоквартирный жилой дом 2 со встроенными помещениями обслуживания.</i>	<i>III квартал 2018 года Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию: Комитет Государственного строительного надзора и экспертизы Ленинградской области.</i>
8.2	<i>Этап 4. Многоквартирный жилой дом 3 со встроенными помещениями обслуживания, досуговым центром.</i>	<i>II квартал 2018 года Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию: Комитет Государственного строительного надзора и экспертизы</i>

9. О планируемом подключении к сетям инженерно-технического обеспечения, размере платы за такое подключение и планируемом подключении к сетям связи

9.1	<p><i>Этап 3. Многоквартирный жилой дом №2 со встроенными помещениями обслуживания.</i></p>	<p><i>Отопление срок подключения – III кв. 2017 года, размер платы 14 797 818 руб,12 коп</i></p> <p><i>Водоснабжение срок подключения – III кв. 2017 года, размер платы 16 570 795 руб,00 коп</i></p> <p><i>Водоотведение срок подключения – III кв. 2017 года, размер платы 16 673 198 руб,00 коп</i></p> <p><i>Электроснабжение - III кв. 2016 года, размер платы 13 808 771 руб,38 коп</i></p> <p><i>Сети связи срок подключения - III кв. 2017 года, размер платы – отсутствует.</i></p>
9.2	<p><i>Этап 4. Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями обслуживания, досуговым центром.</i></p>	<p><i>Отопление срок подключения – II кв. 2018 года, размер платы 14 797 818 руб,12 коп</i></p> <p><i>Водоснабжение срок подключения – II кв. 2018 года, размер платы 16 570 795 руб,00 коп</i></p> <p><i>Водоотведение срок подключения – II кв. 2018 года, размер платы 16 673 198 руб,00 коп</i></p> <p><i>Электроснабжение - III кв. 2017 года, размер платы 13 808 771 руб,38 коп</i></p> <p><i>Сети связи срок подключения - II кв. 2018 года, размер платы – отсутствует.</i></p>

10. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости

10.1	<ul style="list-style-type: none"> • Комитет Государственного строительного надзора и экспертизы Ленинградской области; • Застройщик – ООО «Запстрой»; • Генеральный подрядчик – ООО «Запстрой»; • Эксплуатирующая организация.
------	---

11. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков

11.1	<p><i>Финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства носят общераспространенный характер, присущий всем видам предпринимательской деятельности.</i></p>
------	--

12. Планируемая стоимость строительства жилого дома

12.1	<p><i>Планируемая стоимость реализации инвестиционного проекта</i></p>	<p><i>2, 9 млрд. рублей</i></p>
------	--	---------------------------------

13. Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков)

13.1	<p>Генеральный подрядчик</p> <p>Генеральный проектировщик</p>	<p>- ООО «Запстрой» (ОГРН 1044702090290, ИНН 4719026238, Свидетельство серии ЛО № 0743 о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 05.09.2013 года);</p> <p>- ООО «ВМПпроект» (Свидетельство от 20.12.2012 года, СРО НП «ОПОРА-Проект» №0476.01-2012-7806483170-П-169, о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства).</p>
------	---	---

14. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:

14.1	<p>Заключение договора на Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве</p> <p>Этап 3. Многоквартирный жилой дом 2 со встроенными помещениями обслуживания.</p>	<p>- Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-3741/2015 от «07» апреля 2017г.</p>
14.2	<p>Заключение договора на Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве</p> <p>Этап 4. Многоквартирный жилой дом 3 со встроенными помещениями обслуживания, досуговым центром.</p>	<p>- Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-4566/2015 от «07» апреля 2017г;</p> <p>- Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-4567/2015 от «07» апреля 2017г.</p>

Директор ООО «Запстрой»



С.В. Домрачев

Прошито и пронумеровано

