

# ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ВАРИАНТ»

(I этап строительства)

по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары,  
Ленсоветовский, участок 1

(юго-западнее дома 27, литера А в Ленсоветовском)  
(новая редакция от 28 октября 2016 года)

Размещена на сайте застройщика: [www.жк-вариант.рф](http://www.жк-вариант.рф)

## РАЗДЕЛ I. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

### 1. Фирменное наименование застройщика

Общество с ограниченной ответственностью «Ареал».

### Место нахождения застройщика

Адрес: 190020, Санкт-Петербург, ул. Лифляндская, д.6, лит.Д

Адрес отдела продаж и почтовый адрес: 191023, г. Санкт-Петербург, Банковский пер. д.6

Телефон: (812) 414-90-00, телефон/Факс: (812) 458-84-63.

### Режим работы застройщика

Пн-Чт с 10-00 до 18-00, Пт с 10-00 до 17-00.

### 2. Информация о государственной регистрации застройщика

Государственная регистрация ООО «Ареал» осуществлена 06 февраля 2008 года Межрайонной инспекцией ФНС России № 15, Свидетельство серии 78 № 006879341, о чем в Едином государственном реестре юридических лиц произведена запись за основным государственным регистрационным номером 1089847047256.

### 3. Информация об учредителях застройщика

Ламов Илья Леонидович – 100 % уставного капитала

Долгополов Василий Анатольевич – Генеральный директор

### 4. Информация о проектах строительства объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик

ООО «Ареал» не принимало участия в проектах строительства объектов недвижимости.

### 5. Информация о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию

Деятельность не подлежит лицензированию.

### 6. Информация о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности по состоянию на 30 сентября 2016 года

Финансовый результат текущего года составляет 0 т.р.

Кредиторская задолженность ООО «Ареал» составляет 149 374 т.р.

Дебиторская задолженность ООО «Ареал» составляет 228 271 т.р.

## РАЗДЕЛ II. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

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

Целью проекта является строительство жилого комплекса, состоящего из девятиэтажных многоквартирных домов со встроенным детским дошкольным учреждением на 55 мест, двух котельных и трансформаторных подстанций (3 сооружения).

I этап:

Корпус 2, площадь застройки – 1 012, 6 кв.м.; общая площадь здания – 7 650,3 кв.м., строительный объем – 26 795,7 куб.м., в том числе ниже отметки 0.000 – 2 172,3 куб.м., количество квартир – 144 шт., этажность – 9 этажей, подвал;

Корпус 3, площадь застройки – 1 012, 6 кв.м.; общая площадь здания – 7 650,3 кв.м., строительный объем – 26 795,7 куб.м., в том числе ниже отметки 0.000 – 2 172,3 куб.м., количество квартир – 144 шт., этажность – 9 этажей, подвал;

Корпус 4, площадь застройки – 1 012, 6 кв.м.; общая площадь здания – 7 650,3 кв.м., строительный объем – 26 795,7 куб.м., в том числе ниже отметки 0.000 – 2 172,3 куб.м., количество квартир – 144 шт., этажность – 9 этажей, подвал;

Корпус 5, площадь застройки – 1 012, 6 кв.м.; общая площадь здания – 7 650,3 кв.м., строительный объем – 26 795,7 куб.м., в том числе ниже отметки 0.000 – 2 172,3 куб.м., количество квартир – 135 шт., этажность – 9 этажей, подвал;

Корпус 6, площадь застройки – 1 012, 6 кв.м.; общая площадь здания – 7 650,3 кв.м., строительный объем – 26 795,7 куб.м., в том числе ниже отметки 0.000 – 2 172,3 куб.м., количество квартир – 144 шт., этажность – 9 этажей, подвал;

Корпус 7, площадь застройки – 1 012, 6 кв.м.; общая площадь здания – 7 650,3 кв.м., строительный объем – 26 795,7 куб.м., в том числе ниже отметки 0.000 – 2 172,3 куб.м., количество квартир – 144 шт., этажность – 9 этажей, подвал;

Корпус 8, площадь застройки – 1 012, 6 кв.м.; общая площадь здания – 7 650,3 кв.м., строительный объем – 26 795,7 куб.м., в том числе ниже отметки 0.000 – 2 172,3 куб.м., количество квартир – 144 шт., этажность – 9 этажей, подвал;

Котельная № 1: площадь застройки – 114,4 кв.м.; общая площадь – 97,5 кв.м.; строительный объем – 508,55 куб.м.; этажность – 1 этаж;

Котельная № 2: площадь застройки – 114,4 кв.м.; общая площадь – 97,5 кв.м.; строительный объем – 508,55 куб.м.; этажность – 1 этаж;

Трансформаторные подстанции (3 сооружения): площадь застройки – 189,2 кв.м.

Реализация проекта будет осуществляться в следующие сроки:

- начало строительства III квартал 2014 года

- окончание строительства I квартал 2017 года

Для строительства домов принят рабочий проект: «Жилой комплекс», имеющий положительное заключение ООО «Негосударственная экспертиза проектов строительства», № 2-1-2-0418-13 от 17 октября 2013 года.

## **2. Информация о разрешении на строительство**

Градостроительный план земельного участка № RU78100000-20276, утвержденный Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре № 1406 от 30 мая 2014 года.

Разрешение на строительство № 78-16031020-2014 выдано 24 июня 2014 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

## **3. Информация о правах застройщика на земельный участок, о собственнике земельного участка, о границах и площади земельного участка, об элементах благоустройства**

Земельный участок, на котором ведётся строительство, находится в собственности ООО «Рубикон» и предоставлен Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № 1/09 от 01 декабря 2009 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 22 января 2010 года за № 78-78-06/010/2009-998, а так же дополнительного соглашения от 30 июня 2011 года к договору аренды земельного участка зарегистрированного в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу 29 октября 2011 года за № 78-78-06/400/2011-095.

Кадастровый № 78:42:18322Б:55.

Категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – для размещения жилого дома (жилых домов).

Площадь земельного участка, предоставленного для строительства, – 26 716 кв.м. из 26 800 кв.м. земельного участка с кадастровым номером 78:42:18322Б:55, в том числе:

Площадь застройки – 8 518,8 кв.м.;

Площадь отмостки – 1 239,2 кв.м.;

Площадь проездов – 5 760,5 кв.м.;

Площадь автопарковок – 376,5 кв.м.;

Площадь тротуаров – 2 350,0 кв.м.;

Площадь детских площадок – 722,3 кв.м.;

Площадь площадки отдыха – 286,4 кв.м.;

Площадь мусоросборочных площадок – 91,6 кв.м.;

Площадь озеленения – 9 474,0 кв.м.

На смежных территориях относительно границ земельного участка находятся:

- на севере – существующая и планируемая жилая застройка (в том числе газовая котельная);
- на востоке – существующая и планируемая жилая застройка;
- на юге – земли сельскохозяйственного назначения;
- на западе – объекты перспективной социально-бытовой инфраструктурой (в том числе стадион).

Планировочная организация земельного участка предусматривает:

- срезку растительного слоя земли;
- расчистку площадки от кустарников;
- размещение жилого комплекса;
- устройство внутриплощадочных проездов по кольцевой схеме;
- устройство открытых автостоянок временного хранения легкового автотранспорта на 27 парковочных мест группами вдоль проектируемых внутриплощадочных проездов;
- устройство площадок для игр детей и отдыха взрослых;
- устройство тротуаров вдоль проездов и площадок у входов в здания;
- устройство газонов с добавлением слоя растительной земли;
- посадку деревьев и кустарников;
- установку на площадках отдыха и игр детей малых архитектурных форм: скамеек, урн для мусора, качелей, песочниц, детского игрового комплекса;
- размещение проектируемых инженерных сетей: газопроводы среднего давления, теплопроводы, хозяйственно-питьевой водопровод, бытовая канализация, дождевая канализация, общесплавная канализация, дренажные трубопроводы; кабельные линии 10 кВ и 0,4 кВ, кабельные линии связи.

#### **4. Местоположение строящегося жилого комплекса и его описание**

Строящийся жилой комплекс будет находиться по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Ленсоветовский, участок 1 (юго-западнее дома 27, литера А в Ленсоветовском), и будет состоять из восьми девятиэтажных многоквартирных жилых домов со встроенным детским дошкольным учреждением на 55 мест, двух котельных и трансформаторных подстанций (3 сооружения).

#### **5. Количество в составе жилого комплекса самостоятельных частей и описание их технических характеристик**

Все жилые дома разделены на три типа, отличающихся наличием окон в торцах с двух сторон или с одной стороны:

- тип 1 – корпуса 2, 6;
- тип 2 – корпуса 3, 4, 7, 8;
- тип 3 – корпус 5.

Каждый проектируемый жилой дом – 9-этажный 4-секционный, прямоугольный в плане, расположен в осях 1-21/А-В с габаритными размерами 72,62 x 12,3 м.

Тип 1

Количество квартир – 144 шт., в том числе:

- 82 однокомнатных квартир;
- 62 двухкомнатных квартир.

Тип 2

Количество квартир – 144 шт., в том числе:

- 91 однокомнатная квартира;
- 53 двухкомнатных квартир.

Тип 3

Количество квартир – 135 шт., в том числе:

- 73 однокомнатных квартир;
- 53 двухкомнатных квартир.
- 9 трехкомнатных

Стены – наружные – несущие, толщиной 510 мм, двухслойные, из эффективного кирпича М125 на растворе М100, с наружным утеплением минераловатными плитами типа «Роквул» толщиной 90 мм, с последующим оштукатуриванием фасадов.

Перекрытия – сборные железобетонные пустотные настилы толщиной 220 мм.

Перегородки:

- межквартирные – газобетонные, с объемным весом 400 кг/м<sup>3</sup>, толщиной 250 мм, с армированием в каждом 4 ряду;

- межкомнатные – толщиной 120 мм, из кирпича марки М150 на растворе М100.

В зданиях размещены:

- в подвале – ИТП, водомерный узел, электрощитовая, насосная;

- на 1-ом этаже – входные холлы, жилые квартиры;

- на 2-ом – 9-ом этажах – запроектированы жилые квартиры.

Все квартиры с 6 по 9 этаж имеют балконы.

#### **6. О функциональном назначении нежилых помещений**

Нежилые помещения не предусмотрены.

#### **7. Состав общего имущества в жилом комплексе, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства**

} Технические этажи с помещениями для оборудования, обеспечивающего техническое обслуживание жилых домов

} Электрощитовые

} Вспомогательные помещения

} Лифтовые холлы и шахты

} Межквартирные коридоры

} Лестничные марши и площадки

} Входные двери подъездов

} Внутридомовые инженерные сети водопровода, канализации, электроснабжения, теплоснабжения, телефонизации, телевидения и радио, антенны, общедомовые счётчики.

#### **8. Предполагаемый срок завершения строительства и срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося жилого комплекса и перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приёмке многоквартирного дома**

Срок завершения строительства *1 квартал 2017 года*

Срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию *1 квартал 2017 года*

Перечень

Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

Застройщик

Генеральный подрядчик

Генеральный проектировщик

Эксплуатирующая организация

В состав комиссии могут быть дополнительно включены представители органа, выдавшего разрешение на выполнение отдельных видов работ, территориальных инженерных служб и отдельные специалисты.

#### **9. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства**

- Риск случайной гибели или повреждения при производстве строительно-монтажных работ оборудования, монтируемых машин и запасных частей к ним, строительных материалов и другого имущества, находящегося на строительной площадке.

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

- Риск случайной гибели или случайного повреждения результата выполненных работ.

По состоянию на 26 июля 2016 года договоров по добровольному страхованию рисков не заключено.

#### **9.1. Планируемая стоимость строительства жилого комплекса**

Планируемая стоимость строительства составляет 1 850 000 000 (Один миллиард восемьсот пятьдесят миллионов) рублей

#### **10. Перечень организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы**

Генеральный подрядчик: Общество с ограниченной ответственностью «Траверс+».

Генеральный проектировщик: ООО «Траверс+»

#### **11. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору.**

Залог права аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство жилого комплекса.

Наряду с залогом права аренды земельного участка обязательства застройщика обеспечиваются

страхованием гражданской ответственности застройщика. Страхование гражданской ответственности

осуществляется следующими страховыми организациями:

1. Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «ЭСТЕР», ОГРН 1027401065449, ИНН 7404005342, адрес: 115230, Москва, Варшавское шоссе, дом 46, офис 611, лицензия С № 1280 74, по Договору об общих условиях страхования гражданской ответственности застройщика серии 104 № 00153 от 23 декабря 2014 года;

2. Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Советская», ОГРН 1047833028704, ИНН 7835003413, адрес: 194044, Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, дом 4-6, литер А, помещение 3Н, лицензия СИ № 1574, по Договору страхования гражданской ответственности застройщика № ДС/2015-0158 от 11 марта 2015 года;

3. Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Высота», ОГРН 1021603634843, ИНН 1657009682, адрес: 191014, Санкт-Петербург, улица Артиллерийская, дом 1, лицензия СИ № 3515, по Генеральному договору страхования гражданской ответственности застройщика № ГО-047 003 034 00227 от 03 апреля 2015 года;

4. Общество с ограниченной ответственностью Страховая компания «Универс-Гарант», ОГРН 1027739627904, ИНН 7744001391, адрес: 119034, Москва, Всеволожский переулок, дом 2/10, строение 2, лицензия С № 3610 77, по Договору № 77 ОТЗГ-2015 829 о намерениях страхования гражданской ответственности застройщика от 02 сентября 2015 года.

5. Общество с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания», ОГРН 1021801434643, ИНН 1832008660, адрес: 109457, Москва, улица Окская, дом 13, офис 4501, Бизнес-Центр «Москвичка», лицензия СИ № 0072, по Договорам:

- Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика № 35-6149/2015 от 12 ноября 2015 года;

- Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика № 35-7909/2015 от 12 ноября 2015 года;

- Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика № 35-7919/2015 от 12 ноября 2015 года;

- Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика № 35-7923/2015 от 12 ноября 2015 года

- Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика № 35-7926/2015 от 12 ноября 2015 года;

- Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика № 35-7927/2015 от 12 ноября 2015 года;

- Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика № 35-7928/2015 от 12 ноября 2015 года.

Все договоры страхования, указанные в пунктах 1-4 данного раздела, заключены в отношении жилых помещений, расположенных в строящемся жилом комплексе по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Ленсоветовский, участок 1 (юго-западнее дома 27, литера А в Ленсоветовском).

Условия страхования определяются Правилами страхования, принятыми или утвержденными страховщиками и размещены для ознакомления на сайте [www.жк-вариант.рф](http://www.жк-вариант.рф).

**12. Информация об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства жилого комплекса, за исключением договоров о долевом участии.** Денежные средства для строительства жилых домов привлекались на основании договоров займа.

Генеральный директор  
ООО «Ареал»



Долгополов В.А.