

## Проектная декларация с изменениями и дополнениями от 18.05.2017

По строительству многоквартирного жилого дома по адресу: Ленинградская область, Кировский район, город  
Отрадное, улица Дружбы, дом 3

### 1. Информация о застройщике:

#### 1.1 Наименование Застройщика:

- Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙСОЮЗ»
- Генеральный директор: Рыжаков Александр Владимирович
- Индивидуализирующее Застройщика коммерческое обозначение: ЖК ДРУЖБА

#### 1.2 Местонахождение Застройщика:

- Юридический адрес: Россия, 197101, г. Санкт-Петербург, ул. Чапаева, д.21, лит. А, пом. 3Н
- Фактический адрес: Россия, 197101, г. Санкт-Петербург, ул. Чапаева, д.21, лит. А, пом. 3Н
- Телефон: 8-800-250-84-41
- Адрес сайта: [www.druzba-tri.ru](http://www.druzba-tri.ru)
- Электронная почта: sale\_gtn@mail.ru

#### 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 «СТРОЙСОЮЗ», Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 009432466, зарегистрированного 25 ноября 2015г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу за ОГРН 1157847407453
- Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серия 78 №009432467, поставлена на учет 25.11.2015 в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 25 по Санкт-Петербургу, код 7807, ИНН 7813237369, КПП 781301001 о постановке на учет 25.11.2015г.

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

- Червяков Леонид Сергеевич-100(Сто)%
- Уставной капитал компании составляет: 10 000 рублей.

#### 1.6 Проекты строительства объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течении трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:

- Нет

#### 1.7 Вид лицензируемой деятельности Застройщика:

- Свидетельство № СРОСР-С-12496.1-08022016 о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 08.02.2016 г., выдано Саморегулируемой организацией, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство. Союз организаций строительной отрасли «Строительный ресурс»

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

- Финансовый результат на 31.12.2016, прибыль в размере 7243 тыс. руб.
- Размер кредиторской задолженности на 31.12.2016 составляет 16563 тыс. рублей
- Размер дебиторской задолженности на 31.12.2016 составляет 250456 тыс. рублей

#### 1.9 Сумма общей площади всех жилых помещений, площади всех нежилых помещений в составе всех многоквартирных домов, строительство(создание) которых осуществляется застройщиком в соответствии со всеми его проектными декларациями и которые не

### 2. Информация о проекте строительства:

#### 2.1 Цель проекта строительства:

- Целью проекта является строительство многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Кировский район, город Отрадное, улица Дружбы, дом.3 (далее именуется «Объект»)

#### 2.2 Этапы реализации проекта строительства:

- проектирование Объекта
- строительство Объекта

#### 2.3 Сроки реализации проекта строительства:

Начало	Окончание
2-ой квартал 2016г.	2-ой квартал 2018 г.

Планируемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 2 квартал 2018г.

**2.4 Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации:**

- Экспертиза проекта выполнена ООО «Союзпетрострой-Эксперт»

**2.5 Разрешение на строительство:**

- Разрешение на строительство № 47-RU47509104-058К-2016 от 04 мая 2016 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области в т.ч. Решение о внесении изменений в разрешение на строительство от 29 августа 2016г. выданное Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы
- **Права застройщика на земельный участок кадастровый номер 47:16:02-01-039:0061**
- Участок находится в пользовании ООО «СТРОЙСОЮЗ» на праве бессрочной аренды согласно Договору аренды земель для несельскохозяйственных целей №1338-з от 29 апреля 2008г., зарегистрированного управление ФРС по СПб и Лен. обл 10.07.2008г, за № 47-78-01/007/2008-260 и Договору уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №1338-з от 29 апреля 2008г, зарегистрированного управление ФРС по СПб и Лен. обл 20 июля 2016г. За номером 47-47/020-47/020/007/2016-4010/1

**2.6 Элементы благоустройства:**

В целях улучшения санитарно-гигиенических условий предусматривается благоустройство территории. Благоустройство, предусмотренное на участке и прилегающей территории, свободной от застройки предполагает:

- устройство тротуаров
- асфальтирование стоянок автомашин и проездов
- высаживание деревьев, кустарников, газонов
- устройство отмостки по периметру здания
- устройство площадок для отдыха и обеспечения их необходимым оборудованием.
- Озеленение предусматривает посадку газонов, деревьев и кустарников в местах, свободных от проездов, площадок и инженерных сетей.

**2.7 Местоположение Объекта и его описание в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство:**

Земельный участок с кадастровым номером 47:16:0201039:61 на котором предусмотрено размещение многоквартирного жилого дома, расположен в зоне многоэтажной жилой застройки (ТЖ-4), принадлежит ООО «СТРОЙСОЮЗ» на правах договора аренды и ограничен:

- с юго-юго-запада – улицей Дружбы
- с северо-северо-востока- земельным участком существующего стадиона
- с востока-юго-востока- земельным участком лица
- с запада-северо-запада- существующей застройкой

**2.10 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	секция А	секция Б
Студия	105	118
1-к.кв	37	61
2-к.кв	24	-
Общая площадь квартир с учетом летних помещений, м2	5799,04	5794,74

**2.11 Технические характеристики Объекта:**

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

- Многоквартирный жилой дом- 2-х секционный, отдельностоящий, 13-ти этажный в т.ч. цокольный этаж, совмещенная кровля.

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

- Отделка помещений квартир(без чистовой отделки помещений согласно заданию заказчика):
- Отделка стен: без отделки
- Инженерные коммуникации:



- электроснабжение: –электропроводка согласно проекту без установки электрооборудования (электроплит), со щитком, автоматическими выключателями и электронным двухтарифным счетчиком учета электроэнергии, с разводкой по квартире и установкой розеток и выключателей. Место установки электрической кухонной плиты обеспечено отдельной электропроводкой;
- водоснабжение – горячее и холодное водоснабжение – магистральные трубопроводы с установкой счетчиков воды и запорной арматуры, без разводки по квартире к сантехническим приборам и без подключения сантехнических приборов (умывальников, унитазов, моек, ванн, смесителей и т.п.).
- канализация – стояки, проходящие через квартиры из пластиковых труб с установкой фасонных частей, без подводки и без установки оборудования, сантехнических приборов (умывальников, унитазов, моек, ванн, и т.п.);
- сети связи - радио, возможность подключения Интернета, стационарного телефона, без разводки по квартире с точками подключения в щитке на этаже.
- отопление - установлены радиаторы.
- Полы – произведена стяжка под устройство чистового пола (кроме лоджии и балкона при их наличии, ванной комнате и сан.узле).
- В сан.узле и ванной комнате гидроизоляция отсутствует.
- Окна –стеклопакеты однокамерные, энергосберегающие.
- Входные двери квартир – металлические.
- Остекление балконов и лоджии – не предусмотрено.
- Потолки – без отделки.

#### Отделка помещений общего пользования:

- Стены, потолки-бетонные, оштукатуренные и окрашенные
- Полы-плитка керамическая

#### Отделка технических помещений:

- Стены, потолки- окраска водными красителями
- Полы- цементно-песчаная стяжка

#### Описание и обоснование конструктивных решений здания:

- Фундамент Объекта-свайный и железобетонная монолитная плита
- Конструктивная схема- полный железобетонный сборно-монолитный каркас.
- Ограждающей конструкцией здания является многослойная самонесущая стена: газобетонные блоки толщиной 400мм, воздушный зазор 10 мм, облицовочный кирпич 120мм.
- Перекрытия из сборных железобетонных пустотных плит толщиной 220 мм.
- Кровля жилого здания –совмещенная плоская с внутренними водостоками.

#### Описание и обоснование принятых объёмно-планировочных решений зданий и окружений объекта капитального строительства:

- Входы и подъезды в многоквартирный дом, расположены со стороны двора
- В Объекте предусматриваются четыре лифта Могилевского лифтового завода
- Лестничные марши и площадки в многоквартирном доме –сборные железобетонные

#### Технико-экономические показатели по земельному участку:

- |                                       |                         |
|---------------------------------------|-------------------------|
| • Кол-во этажей в т.ч. цокольный этаж | 13 этажей               |
| • Общее кол-во квартир в доме         | 345 шт.                 |
| • Площадь земельного участка-         | 12588,34 м <sup>2</sup> |
| • Общая площадь здания-               | 17583,32 м <sup>2</sup> |
| • Площадь застройки жилого дома-      | 1533,6 м <sup>2</sup>   |
| • Строительный объём-общий-           | 50873,32 м <sup>3</sup> |
| • Коэффициент застройки-              | 12%                     |
| • Коэффициент озеленения-             | 30,05%                  |

#### Основные положения по электроснабжению:

- Питание электрических сетей многоквартирного жилого дома осуществляется на напряжении 380/220 В.
- Для питания многоквартирного жилого дома предусматривается установка распределительных щитов

#### Учет электроэнергии:

- Данным проектом предусмотрен поквартирный учет электроэнергии на вводах квартирных щитов

#### Система водоснабжения:

- Источник системы водоснабжения – водопроводная сеть г. Отрадное
- Объект оборудуется системами хозяйственно-питьевого, противопожарного и горячего водоснабжения.
- Подача воды осуществляется по двум вводам с водомерными узлами.

#### Отопление:

- Источник системы теплоснабжения ГВС централизованный-через ИТП с приготовлением горячей воды в котельной.

#### Вентиляция:

- Вентиляция жилой части здания- приточно-вытяжная с естественным и механическим побуждением.
- Проектом предусмотрена система противодымной защиты здания.

#### Сети связи:

- На Объекте запроектирована система коллективного телевидения и радио, интернет.

#### 2.12 Состав общего имущества Объекта, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и передачи объекта долевого строительства участникам долевого строительства:

- Межквартирные лестничные марши
- Лестницы
- Коридоры
- Этажные холлы
- Крыша
- Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений.
- Земельный участок, на котором будет расположен многоквартирный дом(границы и размер земельного участка определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства о градостроительной деятельности)
- Электрощитовая;
- Водомерный узел
- ИТП
- Тамбуры входов
- Внутренние сети водо-, тепло-, электроснабжения.
- Канализация
- Дороги, тротуары, озеленение, прочие объекты благоустройства
- Телефония, радио

#### 2.13 Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося жилого дома:

- 2 квартал 2018г.

#### 2.14 Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке Объекта:

- Комитет государственного строительного надзора Лен. обл;

#### 2.15 Организации, осуществляющие основные строительные-монтажные и другие работы:

- ООО «NWB-строй»

#### 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:

- 480 000 000 руб.

#### 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 считается 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 № 35-113519/2016 от 07.04.2017г. Страховщик: ООО «ПРОМИНСТРАХ» Адрес:123610, г. Москва, Набережная Краснопресненская, дом.12, офис1705-1707 ИНН: 7704216908 КПП 770301001

#### 2.18 Договора и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства:

- Финансирование проекта осуществляется за счет собственных средств
- Денежные средства от Дольщиков привлекаются на основании договоров участия в долевом строительстве



2.19 Иные договора и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства: -отсутствуют

3 Примерный график реализации проекта строительства:

ГРАФИК СТРОИТЕЛЬСТВА  
Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу:  
Ленинградская область, Калининский район, г.Старый Изборск, ул.Трудовая, 3

Наименование	единица	2016 г		2017 г		2018 г		2019 г		2020 г		2021 г		2022 г		2023 г		2024 г		2025 г		
		1-01	10-01	20-01	31-01	10-02	20-02	31-02	10-03	20-03	31-03	10-04	20-04	31-04	10-05	20-05	31-05	10-06	20-06	31-06	10-07	20-07
22 Теплообменники	штуки	-4.0300																				
трубы Фан-Фан-2	штуки	-3.4300																				
трубы переделывание 1 этаж	штуки	-0.0000																				
трубы 2-ого этажа	штуки	+2.8700																				
трубы 3-ого этажа	штуки	+5.6600																				
трубы 4-ого этажа	штуки	+8.4500																				
трубы 5-ого этажа	штуки	+11.2400																				
трубы 6-ого этажа	штуки	+14.0300																				
трубы 7-ого этажа	штуки	+16.8200																				
трубы 8-ого этажа	штуки	+19.6100																				
трубы 9-ого этажа	штуки	+22.4000																				
трубы 10-ого этажа	штуки	+25.1900																				
трубы 11-ого этажа	штуки	+27.9800																				
трубы 12-ого этажа	штуки	+30.7700																				
г.12-ого этажа	штуки	+33.5600																				
г. максимума от деления	штуки	+35.8800																				
г.02 вертикальные перегородки																						
г.04 кладки стен	штукатурка, 1 этаж																					
г.04 кладки стен	2,3,4 этажи																					
г.04 кладки стен	5,6,7 этажи																					
г.04 кладки стен	8,9,10 этажи																					
г.04 кладки стен	11,12,этажи перегородки																					
г.05 черновая отделка																						
г.06 крыши																						
г.07																						
г.08																						
г.09																						
г.10																						
г.11																						
г.12																						
г.13																						
г.14																						
г.15																						
г.16																						
г.17																						
г.18																						
г.19																						
г.20																						
г.21																						
г.22																						
г.23																						
г.24																						
г.25																						
г.26																						
г.27																						
г.28																						
г.29																						
г.30																						
г.31																						
г.32																						
г.33																						
г.34																						
г.35																						
г.36																						
г.37																						
г.38																						
г.39																						
г.40																						
г.41																						
г.42																						
г.43																						
г.44																						
г.45																						
г.46																						
г.47																						
г.48																						
г.49																						
г.50																						

Генеральный директор ООО «СТРОЙСОЮЗ»  
Рыжаков А.В.