

УТВЕРЖДАЮ



Генеральный директор
ООО «РосСтройИнвест»

В.И.Калинина/

12 августа 2016 г.

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

о проекте строительства жилого комплекса по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский район, г.Сертолово, микрорайон Черная
речка, шоссе Восточно-Выборгское, участок 9
(здание 2.1, здание 2.2, здание 2.3)

Информация о Застройщике

Фирменное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «РосСтройИнвест» (ООО «РосСтройИнвест»)
Место нахождения:	188644, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г.Всеволожск, ул.Межевая, дом 8а
Режим работы:	С понедельника по пятницу с 09.00 до 18.00. Суббота, воскресенье – выходные дни.
Государственная регистрация:	Зарегистрировано Инспекцией ФНС России по Всеволожскому району Ленинградской области 05 сентября 2013г. (свидетельство о государственной регистрации серия 47 № 003181110), внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за Основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1134703006096.
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), фамилии, имени, отчества физического лица — учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица:	1. Туркин Федор Олегович (40% голосов). 2. Креславская Нина Абрамовна (30% голосов). 3. Креславский Игорь Вадимович (30% голосов).

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:	Участвует в проекте строительства жилого малоэтажного комплекса по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.Сертолово, микрорайон Черная речка, Восточно-Выборгское шоссе, участок №2 (первый и второй этапы строительства) Разрешение на строительство №RU47504107-28 выдано Администрацией муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области 23.12.2014г. сроком действия до 01.01.2018г.
Информация: - о виде лицензируемой деятельности; - о номере лицензии; - о сроке ее действия; - об органе, выдавшем лицензию:	Деятельность лицензированию не подлежит.
О финансовом результате текущего года:	Финансовый результат за 6 месяцев 2016 года – 824 тыс. руб.
О размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:	Дебиторская задолженность по состоянию на 12 августа 2016 г. – 480 561 тыс. руб. Кредиторская задолженность по состоянию на 12 августа 2016 г. – 54 240 тыс. руб.

Информация о проекте строительства

О цели проекта строительства:	Строительство жилого комплекса по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.Сертолово, микрорайон Черная речка, шоссе Восточно-Выборгское, участок 9
Об этапах и сроках реализации проекта строительства:	Начало: 01 сентября 2016 г. Окончание: до 30 сентября 2019 г.
О результатах государственной экспертизы проектной документации:	Положительное заключение негосударственной экспертизы регистрационный номер № 78-2-1-3-0143-16 от 16 мая 2016 года.
О разрешении на строительство:	Разрешение на строительство № 47-КГ47504107 выдано Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 01.06.2016 г. сроком действия до 01.12.2018 г.
О правах застройщика на земельный участок, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка):	Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды (договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 04 февраля 2014г. зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области 28.02.2014 года, запись регистрации № 47-47-14/002/2014-285, дополнительное соглашение № 1 к договору аренды на инвестиционных условиях от 31.07.2014 г., зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области 18.08.2016 года запись регистраций № 47-47-

	<p>12/111/2014-363), дополнительное соглашение № 2 к договору аренды на инвестиционных условиях от 25.08.2014 г., зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области 18.08.2014 года запись регистрации № 47-47-12/111/2014-364), дополнительное соглашение № 3 к договору аренды на инвестиционных условиях от 01.09.2015 г., зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области 21.10.2016 года запись регистрации № 47-47/014-47/012/005/2015-290/1), дополнительное соглашение № 4 к договору аренды на инвестиционных условиях от 21.12.2015 г., зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области 30.03.2016 года запись регистрации № 47-47/012-47/012/003/2016-5357/1). Земельный участок находится в общей долевой собственности ЗАО «Алосаари», Куликовой Ирины Геннадьевны, Беккера Геннадия Кондратьевича</p>
<p>О кадастровых номерах и площадях земельных участков, предоставленных для строительства (создания) малоэтажного жилого комплекса и (или) иных объектов недвижимости:</p>	<p>Кадастровый номер: 47:08:0103001:3379 Площадь: 22 907 кв. м.</p>
<p>Об элементах благоустройства:</p>	<p>На территории участка застройки запроектированы необходимые функциональные элементы благоустройства и открытые стоянки для автотранспорта, детские игровые площадки, площадки для отдыха взрослого населения, места сбора ТБО.</p>
<p>О местоположении строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство:</p>	<p>Строящийся жилой комплекс располагается на земельном участке по адресу: Всеволожский муниципальный район, г. Сертолово, микрорайон Черная речка, шоссе Восточно-Выборгское, участок 9. Земельный участок находится в пределах территории, ограниченной с северо-востока Восточно-Выборгским шоссе, с северо-запада – автодорогой на Елизаветинку, с юго-запада – земельным участком с кадастровым номером 47:08:0000000:28, с юго-востока существующей жилой застройкой микрорайона Черная речка г. Сертолово и территорией СНТ «Ягодка».</p> <p>Жилой комплекс состоит из 3-х многоквартирных жилых 4-х этажных зданий секционного типа без устройства лифтов.</p> <p>Секции С1, С2а, С2б, С10 – прямоугольные в плане, рядовые, секции С3, С3а, С4, С4а, С5, С6а, С7а – угловые. Количество секций в зданиях от 3 до 7 в зависимости от конфигурации зданий. Здания 2.1 и 2.2 – трехсекционные, здание 2.3 – семисекционное.</p> <p>Жилые дома, размещенные на участке, образуют два дворовых пространства в северной и южной части земельного участка. В дворовых пространствах запроектированы площадки для отдыха взрослого населения, детские игровые площадка и площадки для</p>

	<p>занятия физкультурой. Главные фасады зданий обращены на внутриквартальные проезды. Благоустройство территории предусматривает асфальтобетонное покрытие проездов и стоянок автотранспорта, установку малых архитектурных форм, урн, скамеек, оборудования для детских площадок.</p>																																
<p>О количестве в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией</p>	<p>Количество квартир - 404 шт., в т.ч.:</p> <table border="1" data-bbox="735 376 1469 521"> <tr> <td>Квартиры-студии</td> <td>49</td> </tr> <tr> <td>Однокомнатные квартиры</td> <td>167</td> </tr> <tr> <td>Двухкомнатные квартиры</td> <td>161</td> </tr> <tr> <td>Трехкомнатные квартиры</td> <td>27</td> </tr> </table> <p>В том числе:</p> <p>- здание 2.1</p> <table border="1" data-bbox="735 589 1469 734"> <tr> <td>Квартиры-студии</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>Однокомнатные квартиры</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>Двухкомнатные квартиры</td> <td>47</td> </tr> <tr> <td>Трехкомнатные квартиры</td> <td>4</td> </tr> </table> <p>- здание 2.2</p> <table border="1" data-bbox="735 763 1469 909"> <tr> <td>Квартиры-студии</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Однокомнатные квартиры</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>Двухкомнатные квартиры</td> <td>39</td> </tr> <tr> <td>Трехкомнатные квартиры</td> <td>4</td> </tr> </table> <p>- здание 2.3</p> <table border="1" data-bbox="735 938 1469 1084"> <tr> <td>Квартиры-студии</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td>Однокомнатные квартиры</td> <td>99</td> </tr> <tr> <td>Двухкомнатные квартиры</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>Трехкомнатные квартиры</td> <td>19</td> </tr> </table>	Квартиры-студии	49	Однокомнатные квартиры	167	Двухкомнатные квартиры	161	Трехкомнатные квартиры	27	Квартиры-студии	7	Однокомнатные квартиры	32	Двухкомнатные квартиры	47	Трехкомнатные квартиры	4	Квартиры-студии	15	Однокомнатные квартиры	36	Двухкомнатные квартиры	39	Трехкомнатные квартиры	4	Квартиры-студии	27	Однокомнатные квартиры	99	Двухкомнатные квартиры	75	Трехкомнатные квартиры	19
Квартиры-студии	49																																
Однокомнатные квартиры	167																																
Двухкомнатные квартиры	161																																
Трехкомнатные квартиры	27																																
Квартиры-студии	7																																
Однокомнатные квартиры	32																																
Двухкомнатные квартиры	47																																
Трехкомнатные квартиры	4																																
Квартиры-студии	15																																
Однокомнатные квартиры	36																																
Двухкомнатные квартиры	39																																
Трехкомнатные квартиры	4																																
Квартиры-студии	27																																
Однокомнатные квартиры	99																																
Двухкомнатные квартиры	75																																
Трехкомнатные квартиры	19																																
<p>О функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</p>	<p>Нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме не предусмотрены.</p>																																
<p>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:</p>	<p>Межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, вестибюли, технические подполья, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Объекте оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Объекта, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Объекте за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.</p>																																
<p>О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:</p>	<p>Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию: до 30 сентября 2019 г.</p>																																

<p>Об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию:</p>	<p>Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.</p>
<p>О возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков:</p>	<p>По мнению Застройщика, какие-либо особые риски (кроме обычных рисков аварий в процессе строительства, повышения цен на работы и материалы, всегда присутствующих в любом строительном проекте) при осуществлении проекта строительства отсутствуют; добровольное страхование таких рисков (кроме страхования гражданской ответственности застройщика в порядке, предусмотренном статьей 15.2 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») не осуществляется.</p>
<p>О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:</p>	<p>Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома составляет 803 700 тыс. руб. (без учета затрат на рекламу, страхование строительно-монтажных рисков, страхования гражданской ответственности застройщика, процентов по привлеченным на строительство кредитам).</p>
<p>О перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков):</p>	<p>ООО «РосСтройИнвест» - застройщик, заказчик, генеральный подрядчик. ООО «ЯРРА Проект» - генеральный проектировщик.</p>
<p>О перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:</p>	<p>В приемке объекта принимают участие представители: - застройщика, заказчика, генерального подрядчика ООО «РосСтройИнвест»; - генерального проектировщика ООО «ЯРРА Проект»; - органов государственного архитектурно-строительного надзора, государственного пожарного надзора и иных органов и организаций, перечень которых будет определен на основании законодательства, федеральных и территориальных строительных норм и правил, которые будут действовать в момент ввода объекта в эксплуатацию.</p>
<p>О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:</p>	<p>Способы обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору: - обеспечение исполнения обязательств по договору залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»; - страхование гражданской ответственности застройщика в порядке, предусмотренном статьей 15.2 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных</p>

	<p>домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».</p> <p>Сведения о договоре страхования:</p> <p>- Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве ГД № 35-75384/2016 от 10.08.2016 г. заключен с Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (ИНН 1832008660, ОГРН 1021801434643, место нахождения: 109457, г. Москва, ул. Окская, д.13, оф. 4501), в отношении объекта долевого строительства «Жилой комплекс» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский р-н, г. Сертолово, микрорайон Черная Речка, Восточно-Выборгское шоссе, участок 9.</p>
<p>Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров:</p>	<p>Для строительства (создания) многоквартирного дома застройщик использует собственные денежные средства. Также возможно заключение сделок, регулируемых Гражданским кодексом Российской Федерации и законодательством Российской Федерации о долевом участии в строительстве и об инвестиционной деятельности.</p>