

УТВЕРЖДАЮ:

Директор ООО «Недвижимость Северо-Запада»

В.А. Поспелов  
« 18 » сентября 2015 г.



**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**По строительству многоквартирного дома в районе пр. Победы, д. 10,**  
**Первый этап строительства**  
(по состоянию на 18 сентября 2015 г.)

**1. Информация о застройщике**

**1.1. Наименование застройщика:** Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость Северо-Запада».

**Местонахождение застройщика:**

Юридический адрес: Архангельская область, г. Северодвинск, улица Гагарина, дом 10.

Место нахождения исполнительного органа (почтовый) адрес: Архангельская область, г. Северодвинск, пр. Морской, д.53, офис 3-Н.

**Режим работы застройщика:** ежедневно, кроме субботы и воскресенья, с 9:00 до 18:00 с перерывом на обед с 12:30 до 13:30.

**1.2. Государственная регистрация застройщика:** зарегистрировано 18 января 2010 г. Инспекцией Федеральной налоговой службы России по г. Северодвинску Архангельской области за Основным государственным регистрационным номером 1102902000090 (свидетельство о государственной регистрации: серия 29 номер 001858425).

**1.3. Учредители (участники) застройщика, обладающие пятью и более процентов голосов в органе управления застройщика:**

Лябихов Роман Михайлович – 100 % долей уставного капитала ООО «Недвижимость Северо-Запада».

**1.4. Проекты строительства объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:**

Не принимал. Это первый проект строительства.

**1.5. Вид лицензируемой деятельности, номер лицензии, срок её действия, орган, выдавший лицензию:**

Застройщик лицензий на осуществление лицензируемых видов деятельности не имеет.

**1.6. Финансовый результат текущего года, размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:**

убыток (финансовый результат) текущего года – 229 000,00 руб.;

размер кредиторской задолженности – 12 006 000,00 руб.;

размер дебиторской задолженности – 25 243 000,00 руб.

**2. Информация о проекте строительства**

**2.1. Описание Объекта строительства:**

На земельном участке предполагается строительство двух блокированных девятиэтажных жилых домов (блок А и блок Б), которые сопряжены и имеют П-образную форму, располагаются продольным фасадом вдоль проспекта Победы. Также на земельном участке предполагается строительство объектов вспомогательного назначения, в частности трансформаторной подстанции и благоустройство (дворовые проезды для автомобильного транспорта, места для временного хранения автотранспорта, пешеходные дорожки и т.д.).

В настоящей декларации даётся описание объекта строительства- блока Б (первый этап строительства).

Объект строительства согласно проекту имеет следующие основные технические характеристики:

- здание (блок Б) - состоит из трёх секций, каждая из которых имеет отдельный вход со стороны двора, здание имеет Г-образную форму, подвал, девять жилых этажей и технический этаж. На первом этаже располагаются помещения коммерческого назначения. Каждая секция оборудована колясочной;
- фундаменты - сваи, с объединяющим бетонным ростверком, стены технического подполья до

относительной отметки 0,00 устроены из блоков ФБС;

- наружные несущие стены – камень керамический (толщиной 740 мм);
- внутренние стены, не являющиеся несущими (межквартирные и межкомнатные перегородки) - газобетонные блоки;
- отделка фасада – облицовочный керамический кирпич;
- межэтажные перекрытия и входные группы – железобетонные плиты и лестничные марши;
- оконные и балконные заполнения – блоки из ПВХ профиля с двухкамерным стекольным заполнением;
- вентиляция – приточно-вытяжная. Удаление воздуха предусмотрено из кухонь и санузлов через вентиляционные каналы на кровлю. Приток осуществляется через окна (приточные клапаны) с учётом нагрева за счёт системы отопления;
- система отопления – поквартирная с установкой теплосчётчиков на каждую квартиру. Теплоснабжение дома предусмотрено от наружных тепловых сетей Северодвинской ТЭЦ-2;
- система водоснабжение – поквартирная с установкой приборов на каждую квартиру. Водоснабжение дома осуществляется от наружных городских сетей;
- электроснабжение – электроснабжение дома осуществляется от общегородских сетей через проектируемую ТП. Каждая квартира оборудуется прибором учёта;
- водоотведение – централизованное, в общегородские системы фекальной и ливневой канализации.

Многоквартирный дом оборудован лифтами и мусоропроводом

Краткие технико-экономические характеристики:

площадь земельного участка – 7 905,0 кв.м. (для строительства двух блоков);

площадь застройки – 1 114,8 кв.м.;

строительный объём – 31 968,5 куб.м.;

площадь здания – 8 291,0 кв.м.;

этажность (включая технический этаж) – 10 этажей;

количество этажей (включая техподполье и технический этаж) - 11 этажей;

количество квартир – 132 шт.;

общая площадь квартир – 5 531,48 кв.м.;

общий расход тепла – 916,130 кВт;

расход воды – 80,59 куб.м./сут.;

расход стоков – 80,59 куб.м./сут.;

нагрузка по электроэнергии – 258,7 кВт.

## **2.2. Месторасположение Объекта:**

Строящийся многоквартирный дом располагается по адресу: Архангельская область, г.Северодвинск, квартал 155, на земельном участке с кадастровым номером 29:28:104155:0037, расположенном примерно в 75 метрах по направлению на северо-восток от ориентира – жилого дома, расположенного по адресу: г.Северодвинск, пр. Победы, д. 10.

## **2.3. Цель проекта строительства:**

Строительство Объекта за счет собственных и привлеченных средств для последующей реализации его частей физическим и юридическим лицам.

## **2.4. Этапы реализации проекта строительства:**

Застройка территории, строительство двух многоквартирных домов осуществляется поэтапно, в два этапа:

- 1 этап – блок Б;

- 2 этап – блок А.

## **2.5. Сроки реализации проекта строительства (I этап):**

начало строительства – 10.03.2014 г.;

окончание строительства (получение разрешения на ввод в эксплуатацию) – 30.12.2016 г.

## **2.6. Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации:**

- получено положительное заключение негосударственной экспертизы № 2-1-1-0006-13, утверждённое 04.12.2013 г. ГАУ АО «Управление государственной экспертизы»;

- получено положительное заключение повторной негосударственной экспертизы № 2-1-1-0010-15, утвержденное 16.09.2015 г. ГАУ АО «Управление государственной экспертизы».

**2.7. Разрешение на строительство:** выдано Администрацией Северодвинска 17.12.2013 года за номером RU29307000-2013/502.

## **2.8. Характеристики участка строительства:**

категория земель - земли населённых пунктов;

кадастровый номер - 29:28:104155:0037;

площадь - 7905 квадратных метров;

месторасположения - в 75 метрах по направлению на северо-восток от ориентира – жилого дома, расположенного по адресу: г. Северодвинск, пр. Победы, д. 10.

## 2.9. Права застройщика на земельный участок:

Участок находится в государственной собственности и во временном владении и пользовании застройщика на основании договора аренды от 15.06.2006 г. № 11 503 002, дополнительного соглашения к договору от 02.03.2009, соглашения о передаче прав и обязанностей от 05.07.2013.

## 2.10. Элементы благоустройства:

Проектом строительства на придомовой территории предусмотрено благоустройство земельного участка, в том числе:

- в асфальтобетонном исполнении предусмотрены автомобильные подъезды, тротуары, парковочные стоянки для автотранспорта;
- устройство детской игровой площадки, площадки для сушки белья, площадки для отдыха взрослого населения; хозяйственной площадки для складирования крупногабаритного мусора;
- устройство спортивной площадки;
- озеленение придомовой территории: посев газонов и посадка древесно-кустарниковой растительности.

## 2.11. Количество в составе Объекта самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости), 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:

На 1-9 этажах запроектированы квартиры: студии, однокомнатные; двухкомнатные (жилые помещения), имеющие входы через подъезды, расположенные со стороны внутреннего фасада, а также офисные помещения, входы в которые запроектированы со стороны основного фасада. Во всех помещениях имеются санузлы, помещения оборудованы водяным центральным отоплением, холодным и горячим водоснабжением, канализацией, электроснабжением. Во всех квартирах имеются балкон и (или) лоджия.

### Помещения первого этапа строительства (Блок Б):

Наименование помещений	Кол-во (шт.)	Кухня-гостиная (кв.м.)	Спальня (кв.м.)	Лоджия и (или) балкон (кв.м.)	Общая площадь (без учёта S лоджии и (или) балкона) (кв.м.)
Однокомнатные квартиры	9	15,07	12,47	5,46	38,91
	4	7,09	13,34	3,608	30,67
	5	7,09	13,34	3,608+2,01	30,67
	9	20,24	11,35	4,82	38,57
	8	20,56	14,59	5,27	49,16
	8	11,53	14,13	3,81	34,92
	8	19,39	11,07	5,27	44,67
<b>Итого:</b>	<b>51</b>	<b>793,44</b>	<b>652,76</b>	<b>249,842</b>	<b>1979,35</b>
Двухкомнатные квартиры	1	18,83	16,99+10,68	5,27	55,41
	8	15,89	14,09+12,76	5,27	63,88
	8	20,0	10,82+11,99	5,27	64,57
	8	11,12	21,33+13,47	3,823	65,81
	8	15,41	12,63+11,34	5,27	54,78
	8	15,75	12,63+11,34	5,27	55,2
<b>Итого:</b>	<b>41</b>	<b>644,19</b>	<b>1086,87</b>	<b>204,494</b>	<b>2489,33</b>
Студии	8		30,22	5,27	38,2
	8		15,91	5,27	22,53
	8		17,7	5,27	24,04
	8		17,7	5,27	24,04
	8		17,7	5,27	24,04
<b>Итого:</b>	<b>40</b>		<b>793,84</b>	<b>210,8</b>	<b>1062,8</b>

Офисные помещения	1	-	412,22
<b>Итого:</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>412,22</b>

В соответствии с п. 5 ст. 15 ЖК РФ общая площадь квартир, приведённая в вышеуказанной таблице, рассчитана без учёта площади лоджий и (или) балконов. При оформлении договора участия в долевом строительстве в общую проектную оплачиваемую площадь квартиры включается площадь лоджии, с учётом понижающего коэффициента 0,5 и площадь балкона, с учетом понижающего коэффициента 0,3.

По условиям договора участия в долевом строительстве объекты долевого строительства (квартиры) будут передаваться дольщикам без чистовой отделки, с выполнением мероприятий по подготовке к финишной отделке. Квартиры передаются дольщикам в следующей степени готовности для эксплуатации:

- производится установка входных дверных блоков (металлические, утеплённые);
- осуществляется устройство внутриквартирных перегородок, в том числе санузлов из газобетонных блоков. Внутренние стены штукатурятся и шпательются под поклейку обоями (поклейка стен обоями и (или) их покраска не осуществляется). В санузлах штукатурка и шпательвание стен не осуществляется;
- осуществляется установка балконных дверей и оконных блоков (ПВХ) по контуру наружных стен;
- производится установка подоконных досок (ПВХ) и отделка оконных откосов сэндвич-панелями (ПВХ). Не производится установка уголков или иная отделка мест сопряжения откосов с внутренней стеной квартиры;
- плита перекрытия пола выравнивается стяжкой из цементно-песчаного раствора по керамзитному основанию. В комнатах, коридоре и кухне-столовой стяжка выравнивается для укладки паркетной доски и (или) ламината. В санузле стяжка выравнивается для укладки кафельной плитки;
- производится заделка рустов потолочных перекрытий;
- осуществляется остекление лоджии;
- осуществляется монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с отводами без выполнения внутриквартирных трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники, ванны. Отводы заканчиваются счетчиками горячей и холодной воды, вентилями с заглушками. В квартирах не устанавливаются сантехприборы (умывальники, мойки, ванны, смесители и т.д.);
- осуществляется монтаж стояков фекальной канализации с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения внутриквартирных трубных разводов для подключения сантехприборов. В квартирах не устанавливаются сантехприборы (унитазы в комплекте со сливными бачками);
- осуществляется монтаж системы отопления в полном объёме согласно проекту, в том числе с установкой алюминиевых радиаторов и приборов учёта. В квартире не устанавливаются регулировочные радиаторные термоголовки;
- монтаж системы электроснабжения осуществляется в полном объёме, с установкой прибора учёта. В квартирах не устанавливается конечное оборудование, в том числе светильники, электрические звонки, электроплиты, розетки и выключатели. Прибор учёта устанавливается на лестничной клетке;
- осуществляется монтаж стояков инженерных слаботочных систем на этажной площадке (телевидение, телефонизация и т.д.) без ввода в квартиру;
- устанавливаются локальные датчики дыма согласно проектной документации.

**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 объектов долевого строительства участникам долевого строительства.**

В состав общего имущества многоквартирного дома входят:

- ограждающие и несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе фундаменты, несущие и ограждающие стены, плиты перекрытий, лестничные марши, крыша;
- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одной квартиры в этом многоквартирном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, входы в подъезды, чердак, техподполье;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в

многоквартирном доме за пределами или внутри квартир и обслуживающее более одной квартиры, в частности: общедомовые инженерные системы водоснабжения и отопления, ливневая и фекальная канализации, система электроснабжения, мусоропровод и т.д.

К общему имуществу многоквартирного дома также относятся элементы благоустройства, расположенные за пределами многоквартирного дома, но в границах земельного участка, включая: дворовые проезды для автомобильного транспорта, пешеходные дорожки, места для временного хранения автотранспорта, детские и спортивные площадки и иные объекты. Указанные объекты благоустройства на праве общей долевой собственности также будут принадлежать собственникам (дольщикам) квартир в многоквартирном доме блока А, строительство которого будет осуществляться на II этапе.

В состав общего имущества многоквартирного дома также будет входить часть земельного участка, на котором располагается многоквартирный дом. Право общей долевой собственности собственников квартир на часть земельного участка, занятого указанным многоквартирным домом, будет возникать после формирования этой части земельного участка для целей эксплуатации этого многоквартирного дома.

Доля собственника квартиры в общем имуществе многоквартирного дома определяется пропорционально размеру общей площади квартиры к общей площади всех квартир в этом доме.

В состав общего имущества многоквартирного дома не входят офисные помещения и входы в них, а так же иное оборудование имущество, которое предназначено для их эксплуатации.

### **2.13. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося Объекта:**

- 1 этап (Блок Б) – декабрь 2016 года.
- 2 этап (Блок А) – декабрь 2017 года

**2.14. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приёмке Объекта:** ООО «СТК «Северград» - генеральный подрядчик, ООО «Недвижимость Северо-Запада» - застройщик; Госстройнадзор – орган государственного строительного надзора, Управление строительства и архитектуры Администрации Северодвинска – орган местного самоуправления, выдающий разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

### **2.15. Возможные финансовые и прочие риски при реализации проекта строительства и меры по страхованию этих рисков:**

- удорожание строительных материалов, подрядных работ, используемых энергоресурсов;
- увеличение ставки налогов и сборов, а также таможенных пошлин в отношении товаров, работ и услуг, используемых при строительстве Объекта;
- увеличение платы за подключение к источникам коммунальных ресурсов.

Меры по страхованию возможных финансовых рисков Застройщиком не применяются.

**2.16. Планируемая стоимость строительства (создания) Объекта:** 235 290 300, 00 (Двести тридцать пять миллионов двести девяносто тысяч триста рублей).

### **2.17. Способы обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам долевого участия в строительстве Объекта.**

Залог в порядке, предусмотренном ст.ст. 13-15 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

## **3. Сведения об организациях, осуществляющих основные работы по строительству многоквартирных домов**

**3.1.** Работы по строительству многоквартирного дома и осуществлению строительного контроля производит генеральный подрядчик - Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-трастовая компания «Северград».

**3.1.1.** Место нахождения генерального подрядчика: Архангельская область, город Северодвинск, пр. Морской, дом 53, офис 3-Н.

**3.1.2.** Государственная регистрация генерального подрядчика: зарегистрировано 22.10.2010 г. Инспекцией Федеральной налоговой службы по городу Северодвинску Архангельской области за основным государственным регистрационным номером 1102902003930.

**3.1.3.** Свидетельство: о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Номер: 0286.03-2010-2902068120-С-153

Дата выдачи: 22 июля 2013 г.

Срок действия: без ограничения срока и территории его действия.

Орган, выдавший свидетельство: СРО НП «Союз профессиональных строителей».

#### **4. Информация о договорах и иных сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирных домов**

Строительство многоквартирного дома застройщик осуществляет за собственные счёт, а также привлекает на эти цели денежные средства по следующим сделкам:

- договорам займа (кредитным договорам), заключаемым с резидентами, в том числе с кредитными организациями;
- договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома, заключаемым с физическими и юридическими лицами;
- предварительным договорам купли-продажи, заключаемым с юридическими лицами;
- договорам о совместной или иной инвестиционной деятельности, заключаемым с юридическими лицами.