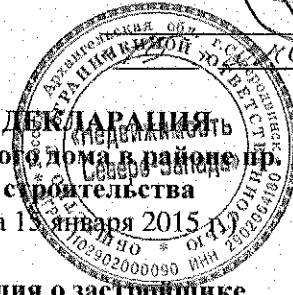


УТВЕРЖДАЮ:

Директор ООО «Недвижимость Северо-Запада»

В.А. Поспелов

2015 г.



**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**По строительству многоквартирного дома в районе пр. Победы, д. 10.**  
**Первый этап строительства**  
(по состоянию на 13 января 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 – 247 800,00 руб.;  
размер кредиторской задолженности – 7 376 600,00 руб.;  
размер дебиторской задолженности – 5 980,00 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.
- 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

Многokвартирный дом оборудован лифтами и мусоропроводом

Краткие технико-экономические характеристики:

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

площадь застройки – 1192,10 кв.м.;

строительный объём – 35 624,10 куб.м.;

площадь здания – 9 521,70 кв.м.;

этажность (включая технический этаж)– 10 этажей;

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

количество квартир – 132 шт.;

общая площадь квартир – 5 565,64 кв.м.;

общий расход тепла – 1035,10 кВт;

расход воды – 71,70 куб.м./сут.;

расход стоков – 71,70 куб.м./сут.;

нагрузка по электроэнергии – 228,15 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».

**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: студий, 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 (кв.м.)	Общая площадь (без учёта S лоджии) (кв.м.)
Однокомнатные квартиры	9	15,07	12,47	5,27	38,91
	9	7,09	13,34	3,60	30,67
	9	20,24	11,35	5,27	38,57
	8	18,03	11,8	5,27	37,81
	8	20,56	14,59	5,27	49,25
	8	11,53	14,13	3,81	34,91
	8	19,39	11,07	5,27	44,67
<b>Итого:</b>	<b>59</b>	<b>937,68</b>	<b>747,16</b>	<b>284,22</b>	<b>2306,47</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	20,80	10,82+11,99	5,27	64,55
	8	21,33	11,12+13,47	3,82	66,06
	8	16,25	12,63+11,34	5,27	55,66
	8	16,25	12,63+11,34	5,27	55,66
	<b>Итого:</b>	<b>41</b>	<b>742,99</b>	<b>896,95</b>	<b>216,07</b>
Студии	8		15,91	3,81	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>32</b>		<b>552,08</b>	<b>156,96</b>
Офисные помещения	1		-		290,15
	1		-		249,9
	<b>Итого:</b>	<b>2</b>		<b>-</b>	<b>540,05</b>

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

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 шпательюются под поклейку обоями (поклейка стен обоями и (или) их покраска не осуществляется). В санузлах штукатурка и шпатлевание 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 (балкона);
- 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 канализация, 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.

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 приёме 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.