

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
о проекте строительства
многоквартирного жилого дома № 45

г. Москва

01 августа 2013г.

I. Информация о Застройщике

Раздел 1

1.1. Фирменное наименование	Закрытое акционерное общество «ЛСР. Недвижимость-М» (сокращенное наименование ЗАО «ЛСР. Недвижимость-М»)
1.2. Место нахождения	121352, г. Москва ул. Давыдовская д.16.
1.3. Адрес для корреспонденции	121352, г. Москва ул. Давыдовская д.16;
1.4. Режим работы	Понедельник – четверг с 09-00 до 18-00; Пятница с 9-00 до 17-00

Застройщика

Раздел 2

2.1. Государственная регистрация Застройщика	Закрытое акционерное общество «ЛСР. Недвижимость-М», зарегистрировано Московской регистрационной палатой 16.07.2001 года (Свидетельство № 001.020.757), Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 года серии 77 № 005392242 от 12.08.2002 года (регистрирующий орган - Межрайонная инспекция МНС России №39 по г.Москве) ОГРН – 1027739061844 ИНН - 7709346940 КПП – 774501001
--	--

Раздел 3

3.1. Учредители Застройщика	Открытое акционерное общество «Группа ЛСР», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам № 15 по Санкт-Петербургу 14 августа 2006г. ОГРН 5067847227300, место нахождения: РФ, г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 36. Открытое акционерное общество «Группа ЛСР» является единственным акционером Закрытого акционерного общества «ЛСР. Недвижимость-М» 100% акций
-----------------------------	---

Раздел 4

4.1. Проекты строительства многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию, в которых принимал участие Застройщик в течение последних трех лет	Проект строительства жилых домов, расположенных по адресу: Московская область, Истринский район, с.п. Павло-Слободское, вблизи д. Чёрная (адрес строительный): Тип 2 – 3х-этажные 12-квартирные – 10 шт., № по генплану 23, 24, 25, 26, 27, 30, 32, 33, 34, 35 - срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией 30.05.2012. Фактический срок ввода в эксплуатацию домов № по генплану 23, 24, 25, 26, 27, 32, 33, 35 – 16.05.2012; домов № по генплану 30, 34 – 21.05.2012 Тип 1АП 2-х этажное административное здание тип 1АП, № по генплану 67 – срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией 30.12.2012. Фактический срок ввода в эксплуатацию – 16.05.2012. Тип 1 – 3х-этажные 12-квартирные – 3 шт., № по генплану 53, 54, 55; Тип 1/1 – 2х-этажные 8-квартирные – 8 шт., № по генплану 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66 - срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией 30.06.2012. Фактический срок ввода в эксплуатацию домов № по генплану 53, 54, 55, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66 – 29.05.2012. Тип 1 – 3х-этажный 12-квартирный – 1 шт. № по генплану 44; Тип 2 – 3х-этажные 12-квартирные – 7 шт. № по генплану 8, 10, 12, 13, 14, 15, 29 - срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией 30.12.2012. Фактический срок ввода в
--	---

эксплуатацию дома № по генплану 29 – 21.05.2012; домов № по генплану 12, 14, 15 – 27.09.2012; домов № по генплану 13, 44 – 28.09.2012; домов № по генплану 8, 10 – 15.10.2012

Тип 1 – 3х-этажные 12-квартирные – 3 шт. № по генплану 56, 57, 58; Тип 2 – 3х-этажные 12-квартирные – 7 шт. № по генплану 28, 31, 36, 37, 38, 39, 40 - срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией 30.12.2012. Фактический срок ввода в эксплуатацию домов № по генплану 28, 31, 36, 37, 38, 39, 40 – 21.05.2012; домов № по генплану 56, 57, 58 – 29.05.2012.

Тип 1 – 3х-этажные 12-квартирные – 4 шт., № по генплану 46, 50, 51, 52; Тип 2 – 3х-этажные 12-квартирные – 7 шт., № по генплану 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 - срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией 30.12.2012. Фактический срок ввода в эксплуатацию дома № по генплану 22 – 21.05.2012; дома № по генплану 17 – 27.09.2012; домов № по генплану 18, 46 – 28.09.2012; домов № по генплану 16, 21, 50, 51, 52 – 15.10.2012; домов № по генплану 19, 20 – 22.10.2012.

Тип 1 – 3х-этажные 12-квартирные – 7 шт., № по генплану 41, 42, 43, 45, 47, 48, 49; Тип 2 – 3х-этажные 12-квартирные – 4 шт., № по генплану 6, 7, 9, 11 - срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией 30.12.2012. Фактический срок ввода в эксплуатацию домов № по генплану 47, 48, 49 – 28.09.2012; домов № по генплану 7, 9, 11, 45 – 15.10.2012; домов № по генплану 6, 41, 42, 43 – 22.10.2012.

Раздел 5

5.1. Вид лицензируемой деятельности

Допуск к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

5.1.1.

Свидетельство №0182.03-2009-7709346940-С-2 от 03 декабря 2010г.

Регистрационный номер лицензии и дата выдачи

5.1.2. Срок действия

С 03 декабря 2010 г. без ограничения срока

лицензии
5.1.3. Область действия

Без ограничения территории

лицензии
5.1.4. Орган, выдавший лицензию

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Межрегиональное объединение строителей»

Раздел 6

6.1. Финансовый результат

текущего года - чистая прибыль (убыток) (на 30.06.2013 по данным

(40 912)

бухгалтерского учета), тыс. руб.

6.2. Размер

кредиторской задолженности (на 30.06.2013), тыс. руб.

938 981

II. Информация о проекте строительства

Раздел 1

1.1. Цель проекта строительства	Строительство жилого 4-этажного 5-секционного дома № 45, входящего в состав строительства 2-го пускового комплекса: 11 (одиннадцати) жилых домов: № 20, 21, 22, 23, 26, 27, 29, 32, 33, 34, 45. Дом Г-образной в плане формы, с общим размером секций в осях 57,82 м*65,70 м, расположенный по адресу (строительный адрес): Московская область, Истринский район, с.п. Павло-Слободское, вблизи д. Черная.
1.2. Этапы и сроки реализации проекта строительства	Начало строительства – III квартал 2013 г. Окончание строительства – 31 декабря 2015г.
1.3. Результаты государственной экспертизы проектной документации	Положительное заключение государственной экспертизы № 50-1-4-0787-13, утвержденное 13.06.2013г.

Раздел 2

2.1. Информация о разрешении на строительство	Разрешение на строительство №RU 50504310-232 от 30.07.2013г, выдано администрацией Истринского муниципального района. Срок действия до 31.12.2015г.
---	---

Раздел 3

3.1. Информация о правах Застройщика на земельный участок. Площадь земельного участка, предусмотренная проектной документацией, кв.м.	Отведенный под строительство жилых домов № № 20, 21, 22, 23, 26, 27, 29, 32, 33, 34, 45 земельный участок площадью 4,7622 га входит в состав земельного участка площадью 29,0461 га, состоящего из 7 участков, принадлежащих застройщику на основании права собственности: - земельный участок площадью 1,8667 га (кадастровый номер 50:08:0050204:24) - Право собственности на основании Договора купли-продажи № ЛСРН/ЗУ/7Н от 09.11.2012г., зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним «29» ноября 2012 г. внесена запись о регистрации 50-50-08/134/2012-939. - земельный участок площадью 10,0149 га (кадастровый номер 50:08:0050204:25) - Право собственности на основании Договора купли-продажи № ЛСРН/ЗУ/7Н от 09.11.2012г., зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним «29» ноября 2012 г. внесена запись о регистрации 50-50-08/134/2012-960. - земельный участок площадью 14,2169 га (кадастровый номер 50:08:0050204:26) - Право собственности на основании Договора купли-продажи № ЛСРН/ЗУ/7Н от 09.11.2012г., зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним «29» ноября 2012 г. внесена запись о регистрации 50-50-08/134/2012-966. - земельный участок площадью 1,9956 га (кадастровый номер 50:08:0050209:35) - Право собственности на основании Договора купли-продажи № ЛСРН/ЗУ/7Н от 09.11.2012г., зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним «29» ноября 2012 г. внесена запись о регистрации 50-50-08/134/2012-972. - земельный участок площадью 0,1750 га (кадастровый номер 50:08:0050204:36) - Право собственности на основании Договора купли-продажи № ЛСРН/ЗУ/7Н от 09.11.2012г., зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним «29» ноября 2012 г. внесена запись о регистрации 50-50-08/134/2012-978.
---	--

- земельный участок площадью 0,6430 га (кадастровый номер 50:08:0050204:37) - Право собственности на основании Договора купли-продажи № ЛСРН/ЗУ/7Н от 09.11.2012г., зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним «29» ноября 2012 г. внесена запись о регистрации 50-50-08/134/2012-982.

- земельный участок площадью 0,1340 га (кадастровый номер 50:08:0050204:39) - Право собственности на основании Договора купли-продажи № ЛСРН/ЗУ/7Н от 09.11.2012г., зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним «29» ноября 2012 г. внесена запись о регистрации 50-50-08/134/2012-980.

Земельные участки относятся к категории земель «земли населенных пунктов» и имеют разрешенное использование «под жилищное строительство».

3.1.1. Границы земельного участка, предусмотренные проектной документацией (описание)

Границы участка строительства жилых домов:

- с севера – территория жилой застройки д. Черная;
- с запада – территория жилой застройки микрорайона «Новое Нахабино» 1,3 и 4 пусковых комплексов;
- с востока - территория жилой застройки микрорайона «Новое Нахабино» 1,3 и 4 пусковых комплексов;
- с юга – территория жилой застройки микрорайона «Новое Нахабино» 1,3 и 4 пусковых комплексов

3.2. Элементы благоустройства, предусмотренные проектной документацией

В качестве благоустройства придомовых территорий предусматривается размещение автостоянок временного хранения автотранспорта. Места постоянного хранения автотранспорта учтены многоэтажной автостоянкой закрытого типа.

На территории жилой зоны предусматривается размещение площадок для игр детей, отдыха взрослых, занятий физкультурой.

Жители проектируемой застройки обеспечены проектируемыми и существующими объектами социально-бытового назначения.

Озеленение участка решено посадкой деревьев разных пород и кустарников, устройством цветников, посевом газонов.

Разработано обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту. Подъезд к жилым домам осуществляется по проектируемым проездам.

Раздел 4

4.1. Местоположение строящегося (создаваемого) многоквартирного дома

Московская область, Истринский район, с.п. Павло-Слободское, вблизи д. Черная (строительный адрес)

4.2. Описание строящегося (создаваемого) многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство

Строительство жилого 4-этажного 5-секционного дома с подвалом, Г-образной в плане формы, с общим размером секций в осях 57,82 м*65,70 м, № по проекту планировки 45, расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с.п. Павло-Слободское, вблизи д. Черная.

Строительный объем – 25450 куб.м

Площадь застройки – 1592,8 кв.м.

Общая площадь жилого дома – 6780 кв.м.

В качестве основной несущей системы секций здания принята перекрестно-стеновая конструктивная схема с внутренними поперечными и продольными несущими сборными железобетонными панелями, связанными горизонтальными дисками перекрытия и покрытия, образующих единую пространственную конструкцию.

Технический подвал предназначен для размещения инженерного оборудования. В угловой секции размещаются помещения ВРУ (вводно-распределительные устройства), водомерного узла, в каждой прямой секции предусматриваются помещения ВРУ.

Кровля здания плоская с внутренним водостоком. По контуру здания выполняется

отмостка шириной 0,8м. Этажность и размеры секций приняты, исходя из санитарных, противопожарных и других технических норм и правил.

Раздел 5

5.1. Количество квартир в строящемся многоквартирном доме

Жилой 4-этажный 5-ти секционный многоквартирный дом № 45

№ секции	Кол-во квартир на секцию	1-комнатные квартиры	2-комнатные квартиры	3-комнатные квартиры
Секция 1	20	16	4	-
Секция 2	20	16	4	-
Секция 3	20	12	4	4
Секция 4	16	8	4	4
Секция 5	16	8	4	4
Итого на дом	92	60	20	12

Итого: 92 квартиры (60 кв. 1-комнатных, 20 кв. 2-комнатных, 12 кв. 3-комнатных)

5.2. Техническая характеристика объекта и его самостоятельных частей

Общая площадь квартир – 4525,9 кв. м.

- 1-но комнатных квартир 60 шт. (общей приведенной площадью до 46,04 кв.м.)

- 2-х комнатных квартир 20 шт. (общей приведенной площадью до 61,57 кв.м.)

- 3-х комнатных квартир 12 шт. (общей приведенной площадью до 77,83 кв.м.)

В каждом квартире, за исключением однокомнатных, независимо от численности и других характеристик семьи, наряду со спальнями, имеется общая комната, которая используется для нескольких функций общего характера. Помимо комнат каждая квартира имеет кухню, санитарный узел, прихожую, коридор и лоджию (за исключением 3-х комнатных квартир в 3 секции, которые помимо лоджий имеют еще балкон).

Вход в каждую секцию жилого дома осуществляется по лестнице.

Инженерное оборудование современного дома включает в себя комплекс специальных технических устройств, призванных повысить общий бытовой уровень и облегчить жизнедеятельность человека. Все жилые дома оборудуются водопроводом, канализацией, отоплением, вентиляцией, электроснабжением, слаботочными системами.

Раздел 6

6.1. Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства

Помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, подвал, крыша, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения в данном доме, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, электрощитовые.

Раздел 7

7.1. Предполагаемый

Жилой 4-этажный 5-секционный многоквартирный дом № 45
31 декабря 2015г.

срок получения
разрешения на
ввод в
эксплуатацию
строящегося
многоквартирного
дома

7.2. Перечень
органов
государственной
власти,
представители
которых
участвуют в
приемке
построенного
многоквартирного
дома

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО
НАДЗОРА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ (Главгосстройнадзор Московской области)

7.3. Перечень
органов местного
самоуправления,
представители
которых
участвуют в
приемке
построенного
многоквартирного
дома

Администрация Истринского муниципального района Московской области

7.4. Перечень
организаций,
представители
которых
участвуют в
приемке
построенного
многоквартирного
дома

Закрытое акционерное общество «ЛСР. Недвижимость-М»

Раздел 8

8.1. Возможные
финансовые
риски при
осуществлении
проекта
строительства

- увеличение стоимости строительно-монтажных работ, строительных материалов, рабочей силы, услуг транспорта, что может привести к увеличению стоимости одного квадратного метра;

- издание нормативных актов и иные действия органов государственной и муниципальной власти, которые могут препятствовать выполнению обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве;

- расторжение договоров подряда, субподряда по разным причинам, влекущие нанесение убытков (ущерба) застройщику;

- отказ участника долевого строительства от дальнейшего участия в строительстве жилого комплекса с требованиями о возврате денежных средств, внесенных им по договору участия в долевом строительстве, и/или неисполнение (ненадлежащее исполнение) участником долевого строительства принятых на себя обязательств по договору участия в долевом строительстве.

8.1.1. Меры по
добровольному
страхованию

Страхование не осуществлялось

таких рисков

8.1.2.

Планируемая
стоимость

281 027,52

строительства
многоквартирного
дома, тыс. руб.

Раздел 9

9.1. Перечень
организаций,
осуществляющих
основные
строительно-
монтажные и
другие работы
(подрядчиков)

ООО «ЛСР. Строительство-М»

Раздел 10

10.1. Способ
обеспечения
исполнения
обязательств
застройщика по
договору

Залог в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ в редакции Федеральных законов от 18.07.2006 г. № 111-ФЗ, от 16.10.2006 г. № 160-ФЗ.

Раздел 11

11.1. Иные, кроме нет
договоров
долевого участия,
договоры, на
основании
которых
привлекались
денежные средства
на строительство
дома

Управляющий
Закрытого акционерного общества
«ЛСР. Недвижимость-М»




/Забелин В.В./