

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

О проекте строительства блокированных жилых домов (I, II, III этапы строительства)
на земельном участке по адресу:
Санкт-Петербург, город Петергоф, Ропшинское шоссе уч. 103, (западнее дома 8, литера А по
Ропшинскому шоссе)

Санкт-Петербург

«24» апреля 2015г.

1. Информация о Застройщике

1.1.Фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Новые кварталы Петергофа».

1.1.Место нахождения:

192019, г. Санкт-Петербург, улица Седова, дом 11, литер А.

1.2.Режим работы (отдел продаж):

Понедельник - Пятница: 9.30 – 18.00.

1.3.Государственная регистрация:

ООО «Новые кварталы Петергофа» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 11 февраля 2010 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1107847031016. Свидетельство серии 78 № 007680604.

1.4. Учредители (участники), 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:

Компания «УИНДАМЕД ИНВЕСТМЕНТС ЛТД» (WINDAMED INVESTMENTS LTD), созданная по законодательству Республики Кипр, зарегистрированная Регистратором компаний Республики Кипр 19.02.2010 года, регистрационный № HE 262830, место нахождения: Арх. Макариу III, 95, ЧАРИТИНИ БИЛДИНГ, 2-ой этаж, квартира/офис 201, Аджиу Антониу 1071, Никосия, Кипр, обладает 100% голосов, как единственный участник.

1.5. Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:
не принимал участия.

1.6. Вид лицензируемой деятельности застройщика, номер лицензии, срок ее действия, орган, выдавший лицензию: ООО «Новые кварталы Петергофа» не осуществляет видов деятельности, подлежащих лицензированию.

1.7. Финансовый результат текущего года, размер кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:

Финансовый результат за 4 квартал 2014 года

7 743 тыс.руб.

Размер кредиторской задолженности на 31.12.2014

90 466 тыс.руб.

2. Информация о проекте строительства

2.1. Цель проекта строительства:

Проектирование и строительство блокированных жилых домов (I, II, III этапы строительства), расположенных по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Ропшинское шоссе уч. 103, (западнее дома 8, литера А по Ропшинскому шоссе) (далее по тексту – **Объект**), за счет собственных и привлеченных средств.

2.2. Этапы реализации проекта строительства:

I этап:

блок № 1: площадь застройки – 608,10 кв.м., общая площадь – 899,98 кв.м., общая площадь квартир (без учета террас) – 845,20 кв.м., строительный объем – 4 156,60 куб.м., количество блокированных многоквартирных домов – 10 шт., этажность – 2 этажа;

блок № 2: площадь застройки – 599,12 кв.м., общая площадь – 844,97 кв.м., общая площадь квартир (без учета террас) – 800,52 кв.м., строительный объем – 3 889,24 куб.м., количество блокированных многоквартирных домов – 7 шт., этажность – 2 этажа;

административное здание: площадь застройки – 108,61 кв.м., общая площадь – 148,70 кв.м., строительный объем – 747,95 куб.м., этажность – 2 этажа;

II этап:

блок № 3: площадь застройки – 608,10 кв.м., общая площадь – 899,98 кв.м., общая площадь квартир (без учета террас) – 845,20 кв.м., строительный объем – 4 156,60 куб.м., количество блокированных многоквартирных домов – 10 шт., этажность – 2 этажа;

блок № 4: площадь застройки – 854,0 кв.м., общая площадь – 1 207,10 кв.м., общая площадь квартир (без учета террас) – 1 143,60 кв.м., строительный объем – 5 542,18 куб.м., количество блокированных многоквартирных домов – 10 шт., этажность – 2 этажа;

блок № 5: площадь застройки – 608,10 кв.м., общая площадь – 899,98 кв.м., общая площадь квартир (без учета террас) – 845,20 кв.м., строительный объем – 4 156,60 куб.м., количество блокированных многоквартирных домов – 10 шт., этажность – 2 этажа;

блок № 6: площадь застройки – 1 020,55 кв.м., общая площадь – 1 505,10 кв.м., общая площадь квартир (без учета террас) – 1 439,0 кв.м., строительный объем – 6 790,12 куб.м., количество блокированных многоквартирных домов – 10 шт., этажность – 2 этажа;

III этап:

блок № 7: площадь застройки – 1 028,76 кв.м., общая площадь – 1 453,60 кв.м., общая площадь квартир (без учета террас) – 1 380,48 кв.м., строительный объем – 6 416,40 куб.м., количество блокированных многоквартирных домов – 8 шт., этажность – 2 этажа;

блок № 3: площадь застройки – 1 028,76 кв.м., общая площадь – 1 453,60 кв.м., общая площадь квартир (без учета террас) – 1 380,48 кв.м., строительный объем – 6 416,40 куб.м., количество блокированных многоквартирных домов – 8 шт., этажность – 2 этажа.

2.3. Сроки реализации проекта строительства:

Начало: май 2015 г.

Окончание: ноябрь 2017 г.

2.4. Результаты государственной/негосударственной экспертизы проектной документации:

Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации без сметы и результаты инженерных изысканий на строительство блокированных жилых домов (I, II, III этапы строительства) на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Ропшинское шоссе, участок 103, (западнее дома 8, литера А по Ропшинскому шоссе), № 4-1-1-0081-14, выданное ООО «ЦЕНТР СТРОИТЕЛЬНОГО

АУДИТА И СОПРОВОЖДЕНИЯ» (свидетельство об аккредитации №РОСС RU.0001.610017 №0000091 и №РОСС RU.0001.610101 №0000152).

2.5. Разрешение на строительство:

Разрешение на строительство Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга № 78-14011620-2014 от 06.11.2014 г. со сроком действия до 06.11.2017 г.

2.6. Кадастровый номер и площадь земельного участка, предоставленного для строительства (создания) Объекта:

Земельный участок (далее по тексту – Участок) площадью 37 736 кв. м, кадастровый номер 78:40:0019282:4960, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Ропшинское шоссе, участок 103, (западнее дома 8, литера А по Ропшинскому шоссе).

2.7. Права застройщика на земельный участок, в том числе реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок:

Земельный участок, на котором ведется строительство, находится в собственности Застройщика на основании Договора купли-продажи объектов недвижимости от 03 марта 2011, Кадастрового паспорта земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) от 13.10.2011 № 13759, выдавший орган: Федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Санкт-Петербургу, Кадастрового паспорта земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) от 04.02.2013 № 78/201/13-8823, выдавший орган: филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу. Свидетельство о государственной регистрации выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу «04» апреля 2013 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «13» марта 2013 года сделана запись регистрации № 78-78-05/004/2013-422.

2.8. Местоположение строящегося Объекта и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство:

Земельный участок, предназначенный для строительства Объекта ограничен:

- с востока территорией свободной от застройки,
- с севера Сашинской улицей,
- с запада территорией свободной от застройки,
- с юга территорией свободной от застройки.

Зона размещения участка – Т1Ж2-1 – жилая зона индивидуальных (одноквартирных) жилых домов (отдельно стоящих и (или) блокированных) с участками не менее 150 квадратных метров, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а так же объектов инженерной инфраструктуры.

Здания представляют собой блокированные жилые дома, сгруппированные по 7-10 сблокированных одноквартирных домов (квартир) в одном объеме.

Сблокированные одноквартирные дома (квартиры) имеют общую стену и общий главный и дворовый фасады.

Блокированные жилые дома и здание жилищно-эксплуатационных служб запроектированы со скатной кровлей, несущими стенами из газобетонных блоков, перекрытиями над первым этажом из монолитной железобетонной плиты. Между конструкциями блокированных жилых домов предусмотрен 1 осадочный шов.

Фундаментом зданий является монолитная железобетонная плита толщиной 300 мм. Здания запроектированы без подземной части. Под фундаментной плитой, на ее боковых поверхностях, а также по периметру здания под отмосткой предусматривается теплоизоляция.

Несущие стены зданий выполняются из газобетонных блоков толщиной 400 и 200 мм плотностью 500кг/м³ (D500), класса прочности В2,5.

Наружные стены толщиной 440 мм выполняются из газобетонных блоков толщиной 400 мм и термопанелей толщиной 40 мм.

Внутренние стены выполняются из газобетонных блоков шириной 200 мм с воздушным зазором между ними 200 мм (воздушный зазор частично заполняется МВП – 20 мм).

Перегородки между жилыми комнатами, между комнатой и кухней выполняются из гипсокартонных листов по металлическому каркасу с заполнением минераловатными плитами. Перегородки между жилыми комнатами и санузлами – из силикатных пазогребневых блоков толщиной 70 мм с устройством дополнительной перегородки из двух слоев гипсокартонных листов, с заполнением минераловатными плитами НГ.

Перекрытия зданий выполняются из монолитного железобетона класса В25 толщиной 180 мм.

Кровля в блокированных жилых домах и административном здании из металлочерепицы – скатная, мансардная, совмещенная по деревянным стропилам и балкам. Предусмотрены молниеприемники.

Окна в блокированных жилых домах и административном здании запроектированы из ПВХ профиля, с двухкамерными стеклопакетами. Двери: входная - металлическая с фурнитурой, дворовая – из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом.

Фасады облицовываются фасадными термопанелями Termoklinker (утеплитель пенополиуретан, отделочный материал – клинкерная плитка Roben)

Во всех блокированных многоквартирных домах (квартирах) предусматривается внутренняя, открытая, одномаршевая деревянная лестница с ограждением.

Помещения блокированных многоквартирных домов (квартир) запроектированы с отделкой, включающей следующие работы: стены во всех помещениях выровнены шпательными смесями под чистовую отделку; потолки на первом этаже – железобетонные, подготовленные под чистовую отделку, на втором этаже – изготовлены из гипсоволокнистых листов на подвесном каркасе с подготовкой под чистовую отделку, полы во всех помещениях выровнены по стяжке при помощи самовыравнивающихся смесей, с подготовкой под чистовое покрытие, в санузлах дополнительно предусмотрена гидроизоляция.

Электроснабжение:

на каждый блокированный многоквартирный дом (квартиру) выделяется электрическая мощность 7 кВт, трехфазная сеть переменного тока, 380/220В, в каждом доме устанавливается двухтарифный счетчик Меркурий 206. Выполняется разводка электроосвещения, устанавливаются розетки и выключатели.

Система теплоснабжения, газоснабжения:

источником отопления являются индивидуальные настенные газовые котлы типа «Turbo TEC VUW INT 242/3-3» (24 кВт) фирмы «Vaillant» в каждом заблокированном многоквартирном доме (квартире) (в помещении кухни). Системы отопления – двухтрубные, горизонтальные, с тупиковым движением теплоносителя. Материал труб – сшитый полиэтилен.

Трубопроводы прокладываются в подготовке пола в изоляции. В качестве отопительных приборов используются панельные радиаторы «Purmo». Для каждого отопительного прибора предусмотрена установка термостатического элемента для регулирования температуры в помещении.

Ввод газопровода низкого давления Ду=25 мм в каждом заблокированном многоквартирном доме (квартире) в помещение кухни. Для учета количества газа предусмотрена установка узла учета типа «Гранд-4» для каждого заблокированного многоквартирного дома (квартиры) (в помещении кухни).

Котел газовый (вода горячая + отопление) - 2,9 куб.м/час и плита Bosch HGG 345220 R - газовая, четырехкомфорочная – 1 куб.м/час

Система водопровода и горячего водоснабжения:

материал труб – сшитый полиэтилен. Разводка до помещений с приборами.

Счетчики холодного водоснабжения диаметром 20 мм устанавливаются на вводах в дома в холлах под лестницами. Источником горячего водоснабжения являются индивидуальные настенные газовые котлы.

Система канализации и водостока:

система канализации – бытовая, материал труб – полиэтиленовые. Разводка до помещений с приборами.

Водостоки – наружные металлические.

Система вентиляции:

для жилых помещений предусмотрена комбинированная вентиляция с естественным притоком и удалением воздуха через вентиляционные каналы с частичным использованием механического побуждения. Приток осуществляется через открывающиеся створки окон. На вентиляционных каналах предусмотрена установка бытовых вентиляторов, которые могут быть использованы в случае недостаточной тяги естественной вентиляции в теплый период года. Каналы выполнены индивидуальные. Для помещений кухонь, в которых размещены котлы, предусмотрен отдельный канал-дымоход.

Слаботочные сети:

устройство радиотрансляционной сети: уличная сеть предусматривает устройство рупорных громкоговорителей ГР50. Абонентская сеть заканчивается оптическими абонентскими розетками в каждом заблокированном многоквартирном доме (квартире), с возможностью подключения телефонизации, широкополосного доступа к сети интернет, цифрового телевидения, охранной сигнализации.

Основные подъезды к территории малоэтажной застройки организованы по проектируемым местным проездам с северной стороны участка с улицы Сашинская, по проектируемым проездам с восточной и западной стороны участка по территории свободной застройки. Подъезд к зданиям заблокированных жилых домов предусмотрен от внутриквартальных проездов. Предусмотрено размещение 73 парковочных мест на придомовых территориях: 17 м/м в I этапе, 40 м/м во II этапе, 16 м/м в III этапе. Кроме того, предусмотрена гостевая парковка на 43 машиноместа на территории II этапа строительства.

Проектное решение по организации рельефа принято с учетом архитектурно-планировочного решения застройки участка, существующего положения прилегающей территории и условий водоотвода в сеть ливневой канализации.

2.9. Количество в составе строящегося Объекта самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости) и описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:

Площадь застройки 6464,10 м²

Строительный объем 42272,09 м³

Общая площадь 9313,01 м²

Общая площадь сблокированных многоквартирных домов (квартир) (с учетом террас) 8825,67 м²

Общая площадь сблокированных многоквартирных домов (квартир) (без учета террас) 8679,68 м²

I этап

Площадь участка 7168,55 м²

Площадь застройки (весь участок), всего 1315,83 м²

Строительный объем 8793,79 м³

Общая площадь 1893,65 м²

Общая площадь сблокированных многоквартирных домов (квартир) (с учетом террас) 1665,81 м²

Общая площадь сблокированных многоквартирных домов (квартир) (без учета террас) 1645,72 м²

Блок № 1

Площадь застройки 608,10 м²

Строительный объем 4156,60 м³

Общая площадь 899,98 м²

Общая площадь сблокированных многоквартирных домов (квартир) (с учетом террас) 845,20 м²

Общая площадь сблокированных многоквартирных домов (квартир) (без учета террас) 845,20 м²

Количество этажей 2 этажа

Количество сблокированных многоквартирных домов (квартир) 10 шт.

Блок № 2

Площадь застройки 599,12 м²

Строительный объем 3889,24 м³

Общая площадь 844,97 м²

Общая площадь сблокированных многоквартирных домов (квартир) (с учетом террас) 820,61 м²

Общая площадь сблокированных многоквартирных домов (квартир) (без учета террас) 800,52 м²

Количество этажей 2 этажа

Количество сблокированных многоквартирных домов (квартир) 7 шт.

Административное здание (здание жилищно-эксплуатационных служб)

Площадь застройки 108,61 м²

Строительный объем 747,95 м³

Общая площадь 148,70 м²

Общая площадь помещений 131,69 м²

Количество этажей 2 этажа

II этап

Площадь участка 13443,78 м²

Площадь застройки (весь участок), всего 3090,75 м²

Строительный объем 20645,50 м³

Общая площадь 4512,16 м²
Общая площадь квартир (с учетом террас) 4329,30 м²
Общая площадь квартир (без учета террас) 4273,00 м²

Блок № 3

Площадь застройки 608,10 м²
Строительный объем 4156,60 м³
Общая площадь 899,98 м²
Общая площадь квартир (с учетом террас) 845,20 м²
Общая площадь квартир (без учета террас) 845,20 м²
Количество этажей 2 этажа
Количество сблокированных многоквартирных домов (квартир) 10 шт.

Блок № 4

Площадь застройки 854,00 м²
Строительный объем 5542,18 м³
Общая площадь 1207,10 м²
Общая площадь квартир (с учетом террас) 1172,30 м²
Общая площадь квартир (без учета террас) 1143,60 м²
Количество этажей 2 этажа
Количество сблокированных многоквартирных домов (квартир) 10 шт.

Блок № 5

Площадь застройки 608,10 м²
Строительный объем 4156,60 м³
Общая площадь 899,98 м²
Общая площадь квартир (с учетом террас) 845,20 м²
Общая площадь квартир (без учета террас) 845,20 м²
Количество этажей 2 этажа
Количество сблокированных многоквартирных домов (квартир) 10 шт.

Блок № 6

Площадь застройки 1020,55 м²
Строительный объем 6790,12 м³
Общая площадь 1505,10 м²
Общая площадь квартир (с учетом террас) 1466,60 м²
Общая площадь квартир (без учета террас) 1439,00 м²
Количество этажей 2 этажа
Количество сблокированных многоквартирных домов (квартир) 10 шт.

III этап

Площадь участка 7903,12 м²
Площадь застройки (весь участок), всего 2057,52 м²
Строительный объем 12832,80 м³
Общая площадь 2907,20 м²
Общая площадь квартир (с учетом террас) 2830,56 м²
Общая площадь квартир (без учета террас) 2760,96 м²

Блок № 7

Площадь застройки 1028,76 м²
Строительный объем 6416,40 м³
Общая площадь 1453,60 м²
Общая площадь квартир (с учетом террас) 1415,28 м²
Общая площадь квартир (без учета террас) 1380,48 м²
Количество этажей 2 этажа
Количество сблокированных многоквартирных домов (квартир) 8 шт.

Блок № 8

Площадь застройки 1028,76 м²
Строительный объем 6416,40 м³

Общая площадь 1453,60 м²

Общая площадь квартир (с учетом террас) 1415,28 м²

Общая площадь квартир (без учета террас) 1380,48 м²

Количество этажей 2 этажа

Количество заблокированных многоквартирных домов (квартир) 8 шт.

2.10. Функциональное назначение нежилых помещений Объекта, не входящих в состав общего имущества:

Отсутствуют.

2.11. Элементы благоустройства:

Проект благоустройства территории включает в себя проезды, автостоянки, площадки и озеленение территорий. Озеленение свободных от застройки площадей осуществляется путем устройства газонов. В соответствии с расчетом – на один земельный участок приходится не менее 40 % озеленения. Предусмотрено освещение территорий жилой застройки и возможность подключения светильников на фасадах зданий на входах в заблокированные многоквартирные дома (квартиры)

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 передача объектов долевого строительства участникам долевого строительства:

Части Участка, занятые пятнами застройки Объекта (включая отмостки и крыльца заблокированных жилых домов), внутриквартальными подъездами, тротуарами, площадками для мусоросборных контейнеров, а также зданием жилищно-эксплуатационных служб. Само здание жилищно-эксплуатационных служб, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Объекта, инженерные коммуникации и иное оборудование, находящееся в Объекте за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения и т.д.

2.13. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке Объекта, в том числе орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию:

Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

2.14. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в Объекта в эксплуатацию

IV квартал 2017г.

2.15. Организации, осуществляющие основные строительные-монтажные и другие работы(подрядчики):

Генеральный подрядчик – ООО «Ремстрой».

2.16. Планируемая стоимость строительства (создания) жилого комплекса:

400 000 000 (Четыреста миллионов) рублей 00 копеек. Указанная сумма не является окончательной и может измениться по окончании строительства.

2.17. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика:

Залог 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».

Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательства по передаче жилого помещения в соответствии со ст. 15.2. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

2.18. Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства Объекта, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров участия в долевом строительстве:
Не заключались.

2.19. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков:
Порядок определения финансовых рисков устанавливается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (ст. 23 п.3 Федерального закона № 214-ФЗ от «30» декабря 2004 г. «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. Меры по добровольному страхованию рисков не принимаются.

Генеральный директор
ООО «Новые кварталы Петергофа»



Шевченко А.В.

Прошито, пронумеровано,

скреплено подписью и печатью

(9) *двемь*

листов

