

Утверждаю



Генеральный директор

ООО «Романтика»

И.А. Цветков

26.05.2015 года

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

о проекте второго этапа строительства многоэтажного жилого комплекса, состоящего из двух корпусов, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи»

### 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

#### Раздел 1

##### 1.1. Наименование застройщика.

Общество с ограниченной ответственностью «Романтика»

##### 1.2. Место нахождения застройщика.

Юридический адрес: 188661, Ленинградская область, Всеволожский район, посёлок Мурино, ул. Лесная, дом 3, корпус 215, офис 142.

##### 1.3. Место нахождения офисов продаж.

на строящемся объекте: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», павильон О2 Девелопмент.

Центральный офис продаж: Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Парадная, дом 3, корпус 2.

##### 1.4. Режим работы застройщика.

Понедельник- пятница с 9:00 до 18:00, суббота и воскресенье - выходные дни.

##### 1.5. Режим работы офиса продаж.

На строящемся объекте: понедельник-воскресенье с 10:00 до 20:00.

Центральный офис продаж: понедельник-воскресенье с 9:00 до 21:00.

##### 1.6. Телефон для справок. +7(812) 380-0000

#### Раздел 2

##### Государственная регистрация.

Общество с ограниченной ответственностью «Романтика», ИНН 4703132463, КПП 470301001, ОГРН 1124703012147, зарегистрированное 27.11.2012 г. (Свидетельство ФНС РФ серия 47 № 003139039 от 27.11.2012 г.), Устав утверждён решением единственного участника № 1 от 20 ноября 2012 года.

#### Раздел 3

##### Учредители застройщика.

ООО «Группа компаний «О2» (ИНН 7842512147, зарегистрировано 29.01.2014 г. МИФНС №15 по Санкт-Петербургу за ОГРН 1147847029373; место нахождения: 191014, Санкт-Петербург, ул. Парадная, дом 7, офис 21)

#### **Раздел 4**

**Проекты строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик в течение 2012-2014 годов.**  
Отсутствуют.

#### **Раздел 5**

**Виды лицензируемой деятельности застройщика.**  
Отсутствуют.

#### **Раздел 6**

**Финансовый результат, размер кредиторской и дебиторской задолженности.**

6.1. Дебиторская задолженность: 3 374 451 000,00 руб. (Три миллиарда триста семьдесят четыре миллиона четыреста пятьдесят одна тысяча рублей 00 копеек).

6.2. Кредиторская задолженность: 4 591 658 000,00 руб. (Четыре миллиарда пятьсот девяносто один миллион шестьсот пятьдесят восемь тысяч рублей 00 копеек).

6.3. Финансовый результат: Убыток: 272 000,00 руб. (Двести семьдесят две тысячи рублей 00 копеек).

## **2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **Раздел 1**

#### **1.1 Цель проекта строительства.**

Строительство Многоэтажного жилого комплекса, второй этап строительства. Состоящего из корпуса 3 и корпуса 4, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи».

#### **1.2 Этапы реализации проекта строительства.**

Начало строительства: Февраль 2014 года.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию: до 24.02.2016 года.

Срок действия разрешения на строительство: до 24.02.2016 года.

Срок передачи квартир: до 24.02.2017 года.

#### **1.3 Результаты проведения негосударственной экспертизы проектной документации.**

Положительное заключение по проектной документации негосударственной экспертизы ООО «Национальная экспертная палата», регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы № 4-1-1-0464-13 от 16 декабря 2013 года.

### **Раздел 2**

#### **2.1. Разрешение на строительство.**

Разрешение на строительство от 24.02.2014 года №RU47504307-7 выдано Администрацией муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области сроком до 24 февраля 2016 года.

### **Раздел 3**

#### **3.1. Права застройщика на земельный участок.**

Право собственности принадлежит на основании договора аренды земельного участка с правом выкупа от 25 марта 2013 года, дата регистрации 29.03.2013 года, № 47-47-13/013/2013-206, дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка с правом выкупа от 29.03.2013 года от 24.12.2014 года № 2, дата регистрации 27.01.2015, № 47-47/013-47/012/008/2015-43/1, свидетельства о государственной регистрации права серии 47-АВ 537890, выданное 08 мая 2015 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» мая 2015 года сделана запись регистрации № 47-47/013-47/012/023/2015-8/2.

#### **3.2. Границы и площадь земельного участка.**

Земельный участок расположен в месте развивающейся жилой застройки в северной части муниципального образования Муринского сельского поселения между рекой Охта, жилой и социальной застройкой (в восточной части) и автодорогой из п. Мурино в д. Лаврики (западная граница участка). С северной стороны участок граничит с 3 этапом строительства Многоэтажного жилого комплекса, а с южной стороны с 4 этапом строительства.

Площадь земельного участка 33 257 +/-128 кв.м, кадастровый номер: 47:07:0722001:4615

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона, охранный зона ЛЭП - 3 618 кв.м.

### **3.3. Элементы благоустройства.**

Во внутри дворовом пространстве устройство пешеходных дорожек, с понижающими бордюрами, проездов, обеспечивающих хозяйственное обслуживание зданий, устройство площадок (детских, спортивных, отдыха), открытых временных стоянок для транспортных средств.

Проезды запроектированы с асфальтобетонным покрытием, тротуары с тротуарной плиткой, детские площадки с универсальным синтетическим покрытием, площадки отдыха и спортивные площадки с щебёночно-набивным покрытием.

Благоустройство участка включает в себя устройство тротуаров с плиточным покрытием, посев газонной травы свободных территорий в границах участка. А также посадку кустарников и деревьев. Устанавливаются скамейки, урны для мусора, светильники торшерного типа.

## **Раздел 4**

### **Местоположение строящегося жилого дома и его описание.**

Второй этап строительства многоэтажного жилого комплекса «Силы природы» состоит из двух отдельно стоящих корпусов, расположенных на земельном участке: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи»; категория земель: земли населенных пунктов; Разрешенное использование: в целях жилищного строительства, площадь: 33 257 +/-128 кв.м, кадастровый номер: 47:07:0722001:4615. Данный земельный участок образован в результате раздела земельного участка площадью 303580 кв.м., кадастровый номер: 47:07:0722001:72 по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», категория земель – «земли населенных пунктов».

Второй этап строительства многоэтажного жилого комплекса «Силы природы» обладает следующими характеристиками:

Общая площадь жилого здания – 91859,09 кв. м.;

Строительный объем всего – 288056,02 куб.м., в том числе подземной части – 12985,41 куб.м.;

В составе:

Корпус 3: Площадь жилого здания – 40753,1 кв. м.;

Строительный объем всего – 124727,82 куб. м., в том числе подземной части - 5882,7 куб. м.;

Этажность здания -18-16-14-14 штук; количество квартир – 813 штук, общая площадь квартир -28866,69 кв. м., общая площадь встроенных помещений -2396,98 кв. м.;

Корпус 4: Площадь жилого здания – 51105,99 кв. м.;

Строительный объем всего – 163328,2 куб. м., в том числе подземной части – 7102,71 куб. м.;

Этажность здания -18-18-16-18-14 штук; количество квартир – 1 163 штук, общая площадь квартир – 40323,0 кв. м., общая площадь встроенных помещений – отсутствуют.

## **Раздел 5**

### **5.1. Количество в составе строящегося жилого дома квартир.**

Количество квартир в корпусе 3: 813 штук, в корпусе 4: 1163 штук.

### **5.2. Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией.**

Характеристики квартир:

3 корпус

Студия –650 шт.

1 комн. квартир – 122 шт.

2 комн. квартир - 41 шт.

3 комн. квартир – 0 шт.

4 корпус  
Студия – 921 шт.  
1 комн. квартир - 186 шт.  
2 комн. квартир - 44 шт.  
3 комн. квартир - 12 шт.

#### **Раздел 6**

**Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.**

Нежилые помещения коммерческого использования, не входящие в состав общего имущества в строящемся доме:

В корпусе 3: 2396,98 кв. м. - Офисные помещения;

В корпусе 4: отсутствуют.

#### **Раздел 7**

**Состав общего имущества в жилом доме, которое будет находиться в общей долевой собственности собственников квартир после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства.**

Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технологические коридоры, в которых имеются инженерные коммуникации, ограждающие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором будет расположен многоквартирный дом (границы и размер земельного участка определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности).

#### **Раздел 8**

**Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков.**

Рисков не выявлено

#### **Раздел 9**

**Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика.**

Исполнение обязательств застройщика обеспечивается по всем договорам долевого участия, заключенным для строительства многоквартирных домов, в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», а именно, залогом. В обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считается находящимся в залоге предоставленный для строительства многоквартирного дома земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности.

Исполнение обязательств застройщика обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика со страховой организацией.

#### **Раздел 10**

10.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию 2 этапа строительства жилого дома: до 24 февраля 2016 года.

10.2. Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию: Администрация муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

### **Раздел 11**

**Планируемая стоимость строительства жилого дома.**

2 640 258 000 (Два миллиарда шестьсот сорок миллионов двести пятьдесят восемь тысяч) рублей.

### **Раздел 12**

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

«Генеральный подрядчик – ООО «Строй-Ресурс», ИНН 7816424550, ОГРН 1077847617781. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0095.06-2009-7816424550-С-003 от 25 декабря 2012 года, выданное НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга».

### **Раздел 13**

**Договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома.**

Возможно заключение сделок, регулируемых Гражданским кодексом РФ и законодательством РФ о долевом участии в строительстве и об инвестиционной деятельности.



В настоящем документе  
приведено 5 ( *пять* ) лист 08  
Генеральный директор  
*Н.А. Цветков*  
Н.А. Цветков

