

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
о проекте строительства трех многоквартирных жилых домов
со встроенным магазином
по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,
МО «Рощинское городское поселение», пос. Рощино,
ул. Социалистическая

Санкт-Петербург

«10» апреля 2013 г.

1. Информация о Застройщике

1.	Фирменное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания «Интер-Строй» (ООО «ИСК «Интер-Строй»)
	Место нахождения:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, ул. Камышовая, дом 7, лит. А, пом. 2Н
	Режим работы:	с 9-00 до 18-00 часов по будням, перерыв с 12-30 до 13-30, выходные дни: суббота, воскресенье.
1.2.	О государственной регистрации:	<p>ООО «ИСК «Интер-Строй» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 22.10.2007 г., ОГРН 1077847646117 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 006036262 от 22.10.2007 года). 25 сентября 2009 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц о государственной регистрации изменений, вносимых в устав общества с ограниченной ответственностью в целях приведения его в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2008 г. № 312-ФЗ, за государственным регистрационным номером 9097847011572 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 78 № 007294975 от 25.09.2009 года).</p> <p>ООО «ИСК «Интер-Строй» поставлено на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации 22.10.2007 года по месту нахождения Межрайонной ИФНС России № 26 по Санкт-Петербургу с присвоением ИНН 7814388346, КПП 781401001 (Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации: серия 78 № 006036263 от 22.10.2007 года).</p>
1.3.	Об учредителях (участниках) застройщика, 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 учреди-	<p>Зубков Роман Алексеевич – физическое лицо - участник, обладающий 90% голосов в органе управления юридического лица</p> <p>Стариков Константин Олегович – физическое лицо - участник, обладающий 10% голосов в органе управления юридического лица</p>

	тель (участник) в органе управления этого юридического лица:	
1.4.	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию:	Строительная деятельность ранее не велась.
1.5.	Информация: - о виде лицензируемой деятельности; - о номере лицензии; - о сроке ее действия; - об органе, выдавшем лицензию:	- Допуск к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, № 944, выданное Саморегулируемой организацией Некоммерческое партнерство «СтройИндустрия» от 08.04.2013 г. Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия.
1.6.	О финансовом результате текущего года:	Финансовый результат текущего года: 0 руб.
	О размере кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:	Размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации: 490 600 руб. Размер дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации: 0 руб.

2. Информация о проекте строительства

2.1.	О цели проекта строительства:	Строительство трех многоквартирных жилых домов со встроенным магазином на земельном участке площадью 5500,0 кв.м; количество зданий – 3; общая площадь зданий – 8717,2 кв.м.; общая площадь квартир – 7146,9 кв.м.; общее количество квартир – 169 кв.; общий строительный объем - 36420,2 м.куб.; этажность – 6 эт. в том числе: Жилое здание 1: строительный объем – 10288,0 м.куб., общая площадь – 2962,3 кв.м., площадь квартир – 1659,9 кв.м., общая площадь встроенных помещений – 429,5 кв.м.; количество квартир – 40 кв., этажность – 6 эт., в том числе подземных – 1 эт., надземных – 5 эт. (жилых 4 эт.) Жилое здание 2: строительный объем – 19577,1 м.куб., общая площадь – 4282,7 кв.м., площадь квартир – 4082,5 кв.м., количество квартир – 89 кв., этажность – 6 эт., в том числе подземных – 1 эт., надземных – 5 эт. Жилое здание 3: строительный объем – 6555,1 м.куб., общая площадь – 1482,2 кв.м., площадь квартир – 1388,0 кв.м., количество квартир – 40 кв., этажность – 6 эт., в том числе подземных – 1 эт., надземных – 5 эт.
	Об этапах и сроках реализации строительного проекта:	Строительство осуществляется в 1 этап.

		Начало строительства: II квартал 2012 г.; Окончание строительства: I квартал 2014 г.
	О результатах государственной экспертизы проектной документации:	Результаты государственной экспертизы Проектной документации ООО «ИСК «Интер-Строй», изложены в Положительном заключении государственной экспертизы № 47-1-4-0243-12, утвержденном ГАУ «Управление Государственной Экспертизы Ленинградской области» 25.06.2012 г. Проектная документация и результаты инженерных изысканий соответствуют установленным требованиям.
2.2.	О разрешении на строительство:	Разрешение на строительство выдано 16.07.2012 г. Комитетом по управлению муниципальным имуществом и градостроительству Администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области за номером RU 47505106-0039-2012. Срок действия разрешения на строительство – до 26.01.2014 г.
2.3.	О правах застройщика на земельный участок, о собственнике земельного участка в случае, если застройщик не является собственником; о кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства:	Земельный участок площадью 5500 кв.м. с кадастровым номером – 47:01:07-01-005:0182 предоставлен ООО «ИСК «Интер-Строй» в аренду на основании Итогового протокола о результатах аукциона в форме открытых торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка № 168-А от 22.10.2008 г. Администрацией муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области под строительство трех многоквартирных домов. Договор аренды № 6000/38к-08 от 12.11.2008 г., зарегистрирован 10.02.2009 г., номер регистрации 47-78-15/011/2009-071, Управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области. Земельный участок находится в государственной собственности.
	Об элементах благоустройства:	Площадь благоустройства составляет: Площадь территории в границах проектирования – 9275,0 кв.м. Площадь застройки – 2195,4 кв.м. Площадь озеленения – 2873,2 кв.м. Площадь асфальтобетонного покрытия - 4240,0 кв.м. Площадь с песчано-гравийным покрытием – 81 кв.м. Проектом предлагается благоустройство отведенной и прилегающей территории: - асфальтобетонное покрытие - мощение тротуаров - освещение во дворе - озеленение территории - площадка для игр детей Озеленение участка включает в себя устройство газонов, посадку деревьев и кустарников. Покрытие проездов, хозяйственной площадки, тротуаров и стоянок - асфальтобетонное, детской площадки – набивное. Для покрытия пожарных проездов применяется газон, усиленный георешеткой.
2.4.	О местоположении строящихся	Многоквартирные дома расположены в Ленинградской

	(создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство:	<p>области, Выборгский район, МО «Рошинское городское поселение», п. Рошино, ул. Социалистическая. Участок находится свободной от жилой застройки зоне. С запада ограничен существующей ул. Социалистическая, с северо-востока – территорией существующего многоэтажного, многоквартирного жилого дома; с востока и юга – территорией существующих огородов.</p> <p>Сети водоснабжения, попадающие под пятно застройки, подлежат демонтажу. Имеющиеся нежилые строения и хозяйственные постройки подлежат сносу. На участке проходят сети электроснабжения с охранной зоной.</p>
2.5.	<p>О количестве в составе строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей, передаваемых участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> - квартир: - гаражей: - иных объектов недвижимости. <p>Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:</p>	<p>Три многоквартирных жилых дома со встроенным магазином, с помещениями инженерного обеспечения в подвалах, в том числе:</p> <p>Жилое здание 1 (отдельно стоящее 3-х секционное), на 1-м этаже – встроенные помещения продовольственного магазина общей площадью 429,5 кв.м., количество квартир – 40, в том числе однокомнатных -32, двухкомнатных - 8;</p> <p>Жилое здание 2 (5-секционное), количество квартир – 89, в том числе однокомнатных - 49, двухкомнатных - 40;</p> <p>Жилое здание 3 (2-секционное, примыкающее к зданию 2) количество квартир – 40, в том числе однокомнатных – 40.</p> <p>Общее количество квартир – 169.</p> <p>Тип дома: кирпичный</p> <p>Ограждающие конструкции здания:</p> <ul style="list-style-type: none"> -наружные стены кирпичные с утеплением минераловатными плитами - внутренние стены кирпичные - междуэтажные перекрытия сборные железобетонные - кровля скатная, по деревянным стропилам с наружным водостоком, покрытие –металл - оконные блоки –металлопластик с двухкамерным стеклопакетом - дверные блоки в квартирах - деревянные - фундамент – монолитный железобетонный ленточный - облицовка цоколя – колотый гранит серого цвета - перегородки в квартирах – газобетонные и пазогребневые гипсовые плиты - балконы – монолитные железобетонные - ограждение балконов – металлические решетки, балконы 1-го этажа имеют остекление. <p>Водоснабжение – от сети коммунального водопровода</p> <p>Отопление – централизованное, из существующей газовой блочномодульной котельной.</p> <p>Канализация – в общесплавную сеть ОАО «Рошино СХТ»</p> <p>Система ГВС – закрытая однозонная с циркуляцией и нижней разводкой. Горячее водоснабжение встроенных помещений осуществляется от отдельного ИТП.</p> <p>Вентиляция – приточно-вытяжная.</p>
2.6.	О функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих	Проектной документацией предусмотрен магазин продовольственных товаров на первом этаже многоквартирного

	в состав общего имущества в многоквартирном доме:	жилого дома 1.
2.7.	О составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства:	Помещения инженерного обеспечения - помещения ИТП, водомерный узел, вентпомещение, кладовая уборочного инвентаря, чердаки, электрощитовая, диспетчерская, кладовые уборочного инвентаря, тамбуры входа, поэтажные коридоры, лестничные клетки, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в жилых домах за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположены три жилых дома, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилых домов объекты, расположенные на указанном земельном участке.
2.8.	О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:	I квартал 2014 года
	Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в эксплуатацию	Комитет по управлению муниципальным имуществом и градостроительству Администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области.
2.9.	О возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков:	Финансовые и прочие риски - повышение цен на строительные материалы, форс-мажорные обстоятельства. Добровольное страхование рисков при осуществлении проекта строительства не производилось. По оценкам экспертов, недвижимость Ленинградской области расценивается как один из самых устойчивых и консервативных вариантов вложения инвестиционного капитала. Интерес к ликвидной загородной недвижимости в экологически чистых районах с развитой инфраструктурой остается высоким. Для снижения неучтенных рисков на всех направлениях реализации проекта (выбора подрядных организаций, выполнения работ, реализации комплекса маркетинга, организации и принятия важных решений) в компании выстроена система контроля качества по управлению бизнес-процессами.
	О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:	342 000 000,00 рублей
2.10.	О перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков):	Генеральный подрядчик – ООО «Ленпромстрой», генеральный директор В.В. Френцель. Общество имеет допуск к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

		выданное Саморегулируемой организацией Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Объединенные производители строительных работ», за номером 1132.03.2011-7801535280-С-131.
2.11.	О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:	Залог в порядке, предусмотренном статьями 13 - 15 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ
2.12.	Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров:	Иных договоров и сделок, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не заключалось. Денежные средства привлекаются только по договорам участия в долевом строительстве.

Генеральный директор
ООО «ИСК «Интер-Строй»
М.П.



С.М. Комлик

С.М. Комлик