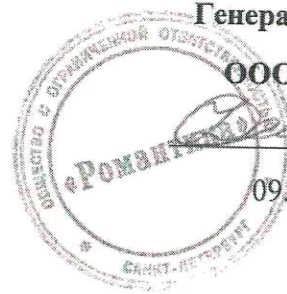


Утверждаю



Генеральный директор

ООО «Романтика»

Н.А. Цветков

09.12.2014 года

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

о проекте первого 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, 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 27.11.2012г. (Свидетельство ФНС РФ серия 47 № 003139043), Устав утверждён решением единственного участка № 1 от 20 ноября 2012года.

#### 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, д.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.**

Дебиторская задолженность: 2 187 040 567,78 руб. (Два миллиарда сто восемьдесят семь миллионов сорок тысяч пятьсот шестьдесят семь рублей 78 копеек).

Кредиторская задолженность: 3 368 505 000,00 руб. (Три миллиарда триста шестьдесят восемь миллионов пятьсот пять тысяч рублей 00 копеек).

Убыток: 210 561,07 руб. (Двести десять тысяч пятьсот шестьдесят один рубль семь копеек).

## 2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

### Раздел 1

#### 1.1 Цель проекта строительства.

Строительство первого этапа строительства многоэтажного жилого комплекса, состоящего из двух корпусов, расположенного на земельном участке: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи»; категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для жилого строительства, общая площадь: 303580 кв.м., кадастровый номер: 47:07:0722001: 72, далее-строящийся жилой дом.

#### 1.2 Этапы реализации проекта строительства.

Начало строительства	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию	Срок действия разрешения на строительство
17 мая 2013 года	До 01.07.2015 года	До 01.07.2015 года

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

Положительное заключение по проектной документации негосударственной экспертизы ООО «Негосударственный надзор и экспертиза», регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы № 2-1-1-0042-13 мая 2013 года.

Положительное заключение по результатам инженерных изысканий негосударственной экспертизы ООО «СеверГрад», регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы № 1-1-1-0107-13 от 08 мая 2013 года.

### Раздел 2

#### 2.1. Разрешение на строительство.

Разрешение на строительство от 17.05.2013 года № RU47504307-28 выдано Администрацией муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области сроком до 01 декабря 2014 года. Действие настоящего разрешения продлено до 01 июля 2015 года.

### Раздел 3

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

Договор аренды земельного участка с правом выкупа от 25 марта 2013 года, заключенный между застройщиками и ООО «Ритейл парк «ИМПЕРИЯ», ОГРН 1077847165824, ИНН 7838377417, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной



регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области 29 марта 2013 года, регистрационный номер 47-47-13/013-2013-206.

Существующие ограничения (обременения) права: 14215 кв.м-зона воздушных линий электропередач; 3014 кв.м - водоохранная зона водного объекта; 564 кв.м –прибрежная защитная полоса водного объекта, аренда, ипотека в силу закона.

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

Земельный участок расположен за пределами существующей жилой застройки в северной части муниципального образования между рекой Охта (в восточной части) и автодорогой из п. Мурино в д. Лаврики (западная граница участка).

С южной стороны граничит с землями ЗАО «Арсенал-2».

Площадь земельного участка 303580 кв.м., кадастровый номер: 47:07:0722001:72.

### **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 покрытие, 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. Подъезд к домам осуществляется с шоссе Лаврики.

## **Раздел 4**

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

Первый 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 населённых пунктов, разрешённое использование: для жилого строительства, общая площадь: 303580 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 47:07:0722001:72, и обладает следующими характеристиками:

Общая площадь жилого здания – 88 008,6 кв. м.;

Строительный объём всего – 2777662,0 куб. м., в том числе подземной части – 4149,0 куб. м.;

В составе:

Корпус 1: общая площадь – 36220,2 кв. м.;

Строительный объём всего – 112240,0 куб.м., в том числе подземной части -1660,0 куб. м.;

Количество этажей -12-16 штук; количество квартир – 718 штук, общая площадь квартир - 25856,95 кв. м., общая площадь встроенных помещений -2165,9 кв. м.;

Корпус 2: общая площадь – 51788,4 кв. м.;

Строительный объём всего – 160422,0 куб.м., в том числе подземной части – 2489,0 куб.м.;

Количество этажей -12-16 штук; количество квартир – 1132 штук, общая площадь квартир - 39962,6 кв.м.

## **Раздел 5**

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

Количество квартир в корпусе 1: 718 штук, в корпусе 2: 1132 штук.

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

Характеристики квартир:

1 корпус

Студия – 423 шт.  
1 комн. квартира- 234 шт.  
2 комн. Квартира -35 шт.  
3 комн. Квартира- 26 шт.

2 корпус  
Студия -675 шт.  
1 комн. Квартира – 389 шт.  
2комн.квартир -27шт.  
3 комн.квартира-41 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 1: 2165,9 кв.м.; в корпусе 2: 89,15 кв.м.

#### **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.**

Повышение цен на материалы и работы, девальвация национальной валюты, иные риски при проведении строительных работ, связанных обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе: стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, решений правительственных органов, а также не благоприятных погодных условий, исполнение обязательств по договору отодвигается соразмерно времени действия этих обстоятельств.  
Добровольное страхование рисков не осуществляется.

#### **Раздел 9**

**Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика.**

Способы обеспечения исполнения обязательств застройщика, предусмотренные требования 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 законодательства акты Российской Федерации», не применяются в связи с привлечением денежных средств граждан согласно пп.3 п.2 ст.1 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 Российской Федерации» путём вступления в жилищно-строительный кооператив в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

#### **Раздел 10**

10.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию первого этапа строительства: до 01 июля 2015 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 СРО № 0038-2010-7816424550-05 от 06.11.2012г.

#### **Раздел 13**

##### **Основания привлечения денежных средств для строительства жилого дома.**

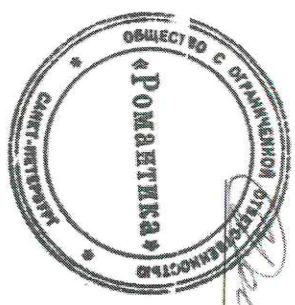
Для строительства жилого дома денежные средства привлекаются ЖСК «Муринское-1» ИНН 47031332334, ОГРН 1134703000629, местонахождение: 191014, Санкт-Петербург, ул. Парадная д.3 ЛИТЕР А, пом. 81 Н, зарегистрирован 28 января 2013 года Инспекцией ФНС России по Всеволожскому району Ленинградской области, свидетельство о государственной регистрации серии 47 № 003141040, на основании инвестиционного договора от 26 марта 2013 года, заключенного с ООО «Романтика».

#### **Раздел 14**

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

Договоры паевого взноса, заключаемые ЖСК «Муринское-1» с членами кооператива.

В настоящем документе пропущено  
5 (пять) листов.  
Генеральный директор  
ООО «Романтика»



Ильин Н.А. Директор