

**Проектная декларация**  
Группы малоэтажных жилых домов  
по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли ЗАО «Бугры»

г. Санкт-Петербург

«22» марта 2016 года

**1. Информация о застройщике**

**1.1. Фирменное наименование:**

Общество с ограниченной ответственностью «ОХТИНСКИЙ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ» (далее – Застройщик).  
Место нахождения: 197046, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, ул. Малая Посадская, д. 18, лит. А, пом. 4-Н  
Режим работы: понедельник - пятница с 10.00 до 18.00 суббота воскресенье - выходной день.

**1.2. Информация о государственной регистрации Застройщика:**

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1157847013015, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 78 №009197803, дата государственной регистрации: 20 января 2015 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу.

**1.3. Учредители (участники) Застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица:**

1.3.1. Общество с ограниченной ответственностью «АндВас», идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7827010590, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1037857003128, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 78 №008541147, дата государственной регистрации: 22 мая 2003 года, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Курортному району Санкт-Петербурга, код причины постановки на учет (КПП): 784301001, адрес юридического лица: 197706, г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, пер. Советский, дом 10 – 30% голосов от общего количества голосов в органе управления Общества с ограниченной ответственностью «ОХТИНСКИЙ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ».

1.3.2. Общество с ограниченной ответственностью «УК «ПулЭкспресс», идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7813540012, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1127847388943, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 78 №008638454, дата государственной регистрации: 23 июля 2012 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, код причины постановки на учет (КПП): 781301001, адрес юридического лица 197046, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, ул. Малая Посадская, д. 18, лит. А, пом. 4-Н – 60% голосов от общего количества голосов в органе управления Общества с ограниченной ответственностью «ОХТИНСКИЙ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ».

1.3.3. Бочков Андрей Владимирович 10% голосов от общего количества голосов в органе управления Общества с ограниченной ответственностью «ОХТИНСКИЙ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ».

**1.4. Проекты строительства за последние три года:**

Отсутствуют.

**1.5. Вид лицензируемой деятельности застройщика, номер лицензии, срок её действия, орган, выдавший лицензию:**

Видов деятельности, подлежащих лицензированию в соответствии с федеральным законом, непосредственно Застройщиком не осуществляется.

**1.6. Финансовый результат текущего года, размер кредиторской и дебиторской задолженности:**

1.6.1. Финансовый результат текущего года (по результатам четвертого квартала.2015 г.): 0 рублей.

1.6.2. Размер кредиторской задолженности (по результатам четвертого квартала 2015 г.): 48 000,00 рублей.

1.6.3. Размер дебиторской задолженности (по результатам четвертого квартала 2015 г.): 89 240 000,00 рублей.

**2. Информация о проекте строительства**

**2.1. Цель проекта строительства:**

Строительство группы малоэтажных жилых домов по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли ЗАО «Бугры» (далее – Объект) за счет собственных и привлеченных средств с целью извлечения прибыли.

**2.2. Этапы и сроки реализации строительства:**

1-ый этап - разработка, проектной документации, окончание этапа - март 2016 года;

2-ой этап - производство строительных и иных работ, окончание этапа - февраль 2019 года.

**2.3. Результаты экспертизы проектной документации:**

Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации № 4-1-1-0202-15 от 11 сентября 2015 г., выданное ООО «ЭКСПЕРТ ПРОЕКТ» (свидетельства об аккредитации № РОСС RU.0001.610115 от 03.06.2013 г. и № РОСС RU.0001.610250 от 13.03.2014 г. выданы Федеральной службой аккредитации).

**2.4. Разрешение на строительство:**

№47-RU47504302-030К-2016 от 19 февраля 2016 г., выдано Комитетом государственного строительного надзора и экспертизы Ленинградской области, срок действия: до 19 февраля 2019 г.

**2.5. Права застройщика на земельный участок:**

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды. Договор аренды земельного участка от 01 марта 2015 г., дата государственной регистрации договора аренды: 15.07.2015 г., номер регистрации 47-47/13-47/013/031/2015-353/1; 47-47/13-47/013/031/2015-353/2.

**2.6. Местоположение земельного участка:** Ленинградская область, Всеволожский район, земли ЗАО «Бугры». Кадастровый номер земельного участка: 47:07:0713002:669.

Площадь земельного участка: 46 739 кв.м.

Категория земель земельного участка: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование земельного участка: строительство, реконструкция и эксплуатация малоэтажных, блокированных и секционных жилых домов.

**2.7. Предполагаемые элементы благоустройства земельного участка:**

Благоустройством территории предусматривается создание общей системы тротуаров, пешеходных тропинок и проездов, организацией большого количества площадок для отдыха, оборудованных малыми архитектурными формами. В связи с террасированием некоторые прогулочные тротуары оборудованы ступенями с учетом запроектированного ландшафта.

Проектом предполагается максимальное сохранение существующих деревьев и кустарников. На свободной от застройки и дорожных одежд территории высаживаются газон, кустарники и деревья.

**2.8. Местоположение группы малоэтажных жилых домов:**

Группа малоэтажных жилых домов расположена на незастроенной территории в восточной части МО «Бугровское сельское поселение» на границе с МО «Кузьмолдовское городское поселение» и ограничена:

- с юга участком того же собственника и далее дорогой регионального значения IV категории «Юрки – Кузьмолово»,
- с востока – улицей Солнечной микрорайона «Надежда» пос. Кузьмолдовский,
- с севера и запада участками 2 и 5 очередей строительства коттеджного посёлка «Охтинский парк».

Расстояние по шоссе до городской черты Санкт-Петербурга – 6 км, железнодорожной станции Кузьмолово - 1 км, до центра деревни Энколово – 1.5 км.

**2.9. Описание группы малоэтажных жилых домов, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство:**

Группа малоэтажных жилых домов состоит из:

- жилых малоэтажных зданий 6-ти типов, всего 14 жилых малоэтажных зданий.
- здания газовой котельной, представляющей собой сооружение, размером 6х11 м (до 100 м.кв.).

**Жилые дома №1,4**

Проектируемые здания двухсекционные 4-этажные, 32-квартирные. Дом №1 имеет широтную ориентацию, а дом №4 – меридиональную. Секции состоят из 16 квартир. На каждом этаже зеркально расположенных секций одна 1-комнатная квартира, ориентированная на юг, одна 3-трёхкомнатная, в которой одна из комнат ориентирована на юг. Две двухкомнатные квартиры ориентированы, соответственно, на восток и запад. В доме 4 все квартиры ориентированы на восток или запад.

Однокомнатные квартиры имеют общую площадь от 38 м<sup>2</sup>, двухкомнатные – от 57 до 76 м<sup>2</sup>, трёхкомнатные – 83 м<sup>2</sup>. Каждая квартира, начиная со второго этажа, имеет лоджию или балкон. Лоджии остеклены. Квартиры первого этажа имеют террасы, приподнятые над уровнем земли.

Вход в здание организован на уровне земли. На уровень первого этажа поднимаются по лестнице в вестибюле. Входы со стороны улицы и со двора заглублены в тело здания и площадки перед входами защищены от атмосферных осадков.

**Жилые дома 2,3,5,6**

Проектируемые здания двухсекционные 4-этажные, 32-квартирные. Ориентация зданий широтная. Каждая секция состоит из 16 квартир.

На каждом этаже секции расположены по две 1-комнатные квартиры, ориентированные на юг и по две 3-трёхкомнатных, в которых одна из комнат ориентирована на юг.

Однокомнатные квартиры имеют общую площадь от 40 м<sup>2</sup>, трёхкомнатные – 83-85 м<sup>2</sup>. Каждая квартира, начиная со второго этажа, имеет лоджию или балкон. Лоджии остеклены. Квартиры первого этажа имеют террасы, приподнятые над уровнем земли.

Вход в здание организован на уровне земли. На уровень первого этажа поднимаются по лестнице в вестибюле. Здание имеет лестницу типа Л1.

**Жилые дома 7,8,9**

Проектируемые здания односекционные 3-4-этажные, 20-квартирные. Здания широтной ориентации.

Благодаря расположению домов на рельефе, половина нижнего этажа врезана в склон и является подвальной. Таким образом, северная часть зданий имеет 4 жилых этажа, а южная – три. Входы в дома расположены с северной стороны. По сторонам входной группы в первом этаже размещены две 3-комнатные квартиры.

На 2 этаже 1 студия, три 1-комнатных и 2 3-комнатных квартиры. На 3 и 4 этаже, расположено по четыре 1-комнатных квартиры, ориентированных на юг и по две 3-трёхкомнатных, в которых одна из комнат обращена на восток или запад.

Однокомнатные квартиры площадью 42-50 м<sup>2</sup>, трёхкомнатные – 85 м<sup>2</sup>. Каждая квартира, начиная со второго этажа, имеет лоджию или балкон. Лоджии остеклены. Квартиры первого этажа имеют террасы, приподнятые над уровнем земли.

Для входа в здание устроено крыльцо с пандусом. В здании применена трёхмаршевая лестница типа Л-2, освещенная зенитным фонарем площадью не менее 4 м<sup>2</sup> с автоматической системой открывания для дымоудаления.

**Жилые дома 10,11,12**

Проектируемые здания односекционные 3-4-этажные, 14-квартирные. Здания широтной ориентации.

Благодаря расположению домов на рельефе, половина нижнего этажа врезана в склон и является подвальной. Таким образом, одна часть зданий имеет 4 жилых этажа, а другая, входная – три. Входы в дома расположены в верхней части склона. В нижнем этаже размещены две 2-комнатные квартиры и подвальная часть.

В уровне входа – 3 двухкомнатных и однокомнатная квартиры. На следующем этаже – 2 двухкомнатных и 3 однокомнатных квартиры. На верхнем этаже 2 трёхкомнатные квартиры с террасами.

Однокомнатные квартиры площадью 45-49 м<sup>2</sup>, двухкомнатные – около 65 м<sup>2</sup> и трёхкомнатные – около 115 м<sup>2</sup>. Каждая квартира, начиная со второго этажа, имеет лоджию или балкон. Лоджии остеклены. Квартиры первого этажа имеют террасы, приподнятые над уровнем земли.

Для входа в здание устроено крыльцо с пандусом. В здании применена лестница типа Л-1

#### **Жилые дома 13,14**

Проектируемые здания односекционные 3-4-этажные, 15-квартирные. Здания широтной ориентации.

Благодаря расположению домов на рельефе, половина нижнего этажа врезана в склон и является подвальной. Таким образом, одна часть зданий имеет 3 жилых этажа, а другая, входная – четыре. Входы в дома расположены в нижней части склона. В нижнем этаже размещены две (1 и 2-комнатные) квартиры и подвальная часть. В двух вышерасположенных этажах по 3 однокомнатных и 2 двухкомнатных квартиры. В верхнем этаже - 2 трёхкомнатных квартиры и однокомнатная квартира с террасами.

Однокомнатные квартиры площадью 43-47 м<sup>2</sup>, двухкомнатные – около 63 м<sup>2</sup> и трёхкомнатные – около 100 м<sup>2</sup>. Каждая квартира, начиная со второго этажа, имеет лоджию или балкон. Лоджии остеклены. Квартиры первого этажа имеют террасы, приподнятые над уровнем земли.

Для входа в здание устроено крыльцо с пандусом. В здании применена лестница типа Л-1.

Конструктивная схема зданий перекрестно-стенная с поперечными и продольными внутренними и поперечными наружными несущими стенами.

Прочность, устойчивость и геометрическая неизменяемость зданий обеспечивается совместной работой монолитных железобетонных стен, работающих как диафрагмы жесткости, жестких дисков монолитных железобетонных перекрытий и покрытия с передачей усилий от стен на фундаментную плиту.

Утепление наружных стен надземной части здания предусматривается плитами пенополистирол с последующей фасадной отделкой.

Наружной отделкой предусмотрено использование в конструкции вентфасада керамогранитной плитки различных размеров и фактур.

Цветовое решение фасадов предусматривает сочетание поверхностей стен, облицованных керамогранитной плиткой трех цветов с витражным остеклением лоджий и решетчатым ограждением неостекленных балконов.

Внутренняя отделка предусмотрена в общедомовых и технических помещениях жилых до-мов:

чистовая отделка керамической плиткой, а так же окраска оштукатуренной поверхности кирпичных стен и окраска бетонных стен по подготовленной поверхности;

покрытие полов керамической плиткой с антискользящей поверхностью в лестничных холлах, в лестницах, межквартирных коридорах, технических помещениях;

окраска потолков водоземлюсионной краской;

в техническом подполье - пропитка железобетонной плиты основания обеспыливающим со-ставом.

Чистовая отделка квартир не предусмотрена Заданием на проектирование.

В полах помещений квартир выполняется армированная цементно-песчаная стяжка с фиброволокном.

В санузлах, лоджиях под стяжкой предусматривается гидроизоляция.

Заполнения оконных проемов –двухкамерные стеклопакеты в ПВХ переплетах.

Двери наружные –металлопластиковые остекленные ударопрочным стеклом и металлические.

Входные двери в квартиры – металлические

### ***2.10. Количество в составе жилой застройки самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:***

#### **2.10.1. Жилой дом №1**

- Площадь застройки: 796,82 кв.м;

- Общая площадь: 2 751,27 кв.м;

- Количество этажей: 4;

- Общая площадь квартир (с учетом балконов и лоджий): 1 982,78 кв.м;

- Общая площадь квартир (за исключением балконов и лоджий): 1 838,78 кв.м;

- Количество квартир: 32 шт.

#### **2.10.2. Жилой дом №2**

- Площадь застройки: 796,82 кв.м;

- Общая площадь: 2 751,27 кв.м;

- Количество этажей: 4;

- Общая площадь квартир (с учетом балконов и лоджий): 1 983,14 кв.м;

- Общая площадь квартир (за исключением балконов и лоджий): 1 839,14 кв.м;

- Количество квартир: 32 шт.

#### **2.10.3. Жилой дом №3**

- Площадь застройки: 796,82 кв.м;

- Общая площадь: 2 751,27 кв.м;
  - Количество этажей: 4;
  - Общая площадь квартир (с учетом балконов и лоджий): 1 983,14 кв.м;
  - Общая площадь квартир (за исключением балконов и лоджий): 1 839,14 кв.м;
  - Количество квартир: 32 шт.
- 2.10.4. Жилой дом №4
- Площадь застройки: 796,82 кв.м;
  - Общая площадь: 2 751,27 кв.м;
  - Количество этажей: 4;
  - Общая площадь квартир (с учетом балконов и лоджий): 1 982,78 кв.м;
  - Общая площадь квартир (за исключением балконов и лоджий): 1 838,78 кв.м;
  - Количество квартир: 32 шт.
- 2.10.5. Жилой дом №5
- Площадь застройки: 796,82 кв.м;
  - Общая площадь: 2 751,27 кв.м;
  - Количество этажей: 4;
  - Общая площадь квартир (с учетом балконов и лоджий): 1 983,14 кв.м;
  - Общая площадь квартир (за исключением балконов и лоджий): 1 839,14 кв.м;
  - Количество квартир: 32 шт.
- 2.10.6. Жилой дом №6
- Площадь застройки: 796,82 кв.м;
  - Общая площадь: 2 751,27 кв.м;
  - Количество этажей: 4;
  - Общая площадь квартир (с учетом балконов и лоджий): 1 983,14 кв.м;
  - Общая площадь квартир (за исключением балконов и лоджий): 1 839,14 кв.м;
  - Количество квартир: 32 шт.
- 2.10.7. Жилой дом №7
- Площадь застройки: 534,18 кв.м;
  - Общая площадь: 1 929,58 кв.м;
  - Количество этажей: 3-4;
  - Общая площадь квартир (с учетом балконов и лоджий): 1 240,98 кв.м;
  - Общая площадь квартир (за исключением балконов и лоджий): 1 145,28 кв.м;
  - Количество квартир: 20 шт.
- 2.10.8. Жилой дом №8
- Площадь застройки: 534,18 кв.м;
  - Общая площадь: 1 929,58 кв.м;
  - Количество этажей: 3-4;
  - Общая площадь квартир (с учетом балконов и лоджий): 1 240,98 кв.м;
  - Общая площадь квартир (за исключением балконов и лоджий): 1 145,28 кв.м;
  - Количество квартир: 20 шт.
- 2.10.9. Жилой дом №9
- Площадь застройки: 534,18 кв.м;
  - Общая площадь: 1 929,58 кв.м;
  - Количество этажей: 3-4;
  - Общая площадь квартир (с учетом балконов и лоджий): 1 240,98 кв.м;
  - Общая площадь квартир (за исключением балконов и лоджий): 1 145,28 кв.м;
  - Количество квартир: 20 шт.
- 2.10.10. Жилой дом №10
- Площадь застройки: 439,37 кв.м;
  - Общая площадь: 1 425,61 кв.м;
  - Количество этажей: 3-4;
  - Общая площадь квартир (с учетом балконов и лоджий): 880,39 кв.м;
  - Общая площадь квартир (за исключением балконов и лоджий): 794,49 кв.м;
  - Количество квартир: 13 шт.
- 2.10.11. Жилой дом №11
- Площадь застройки: 439,37 кв.м;
  - Общая площадь: 1 425,61 кв.м;
  - Количество этажей: 3-4;
  - Общая площадь квартир (с учетом балконов и лоджий): 880,39 кв.м;
  - Общая площадь квартир (за исключением балконов и лоджий): 794,49 кв.м;
  - Количество квартир: 13 шт.
- 2.10.12. Жилой дом №12
- Площадь застройки: 439,37 кв.м;
  - Общая площадь: 1 425,61 кв.м;
  - Количество этажей: 3-4;

- Общая площадь квартир (с учетом балконов и лоджий): 880,39 кв.м;
- Общая площадь квартир (за исключением балконов и лоджий): 794,49 кв.м;
- Количество квартир: 13 шт.

**2.10.13. Жилой дом №13**

- Площадь застройки: 431,01 кв.м;
- Общая площадь: 1 427,41 кв.м;
- Количество этажей: 4;
- Общая площадь квартир (с учетом балконов и лоджий): 913,02 кв.м;
- Общая площадь квартир (за исключением балконов и лоджий): 842,25 кв.м;
- Количество квартир: 15 шт.

**2.10.14. Жилой дом №14**

- Площадь застройки: 431,01 кв.м;
- Общая площадь: 1 427,41 кв.м;
- Количество этажей: 4;
- Общая площадь квартир (с учетом балконов и лоджий): 913,02 кв.м;
- Общая площадь квартир (за исключением балконов и лоджий): 842,25 кв.м;
- Количество квартир: 15 шт.

**2.10.15. Газовая котельная**

- Площадь застройки: 76,0 кв.м;
- Общая площадь: 76,0 кв.м;
- Количество этажей: 1.

**2.11. Функциональное назначение нежилых помещений в жилом доме, не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома:**

отсутствуют.

**2.12. Состав общего имущества многоквартирного дома, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства:**

Технические помещения (ИТП, ГРЩ, водомерный узел, кладовая уборочного инвентаря), лестничные пролеты, холлы, коридоры, помещение ТСЖ.

**2.13. Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:**

февраль 2019 года.

**2.14. Орган, уполномоченный на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:**

Комитет государственного строительного надзора и экспертизы Ленинградской области.

**2.15. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства:**

Финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства носят общераспространенный характер, присущий всем видам предпринимательской деятельности и являются маловероятными.

**2.16. Планируемая стоимость строительства Объекта:**

1 500 000 000,00 рублей.

**2.17. Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные работы:**

Генеральный подрядчик ООО «Авангард».

**2.17. Способ обеспечения исполнения обязательств Застройщика:**

- залог земельного участка и создаваемого на данном земельном участке объекта недвижимости;
- страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору.

**2.18. Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров участия в долевом строительстве:**

- отсутствуют.

Генеральный директор  
ООО «ОХТИНСКИЙ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ»



/Бочков А.В./