

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
объекта капитального строительства
«Малоэтажный жилой комплекс
(Жилой микрорайон. Вторая очередь строительства)»
по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, уч. Мистолово

Санкт-Петербург

«19» февраля 2016 года

1. Информация о застройщике

1.1. Наименование застройщика

Общество с ограниченной ответственностью «Карелия Девелопмент».

1.2. Место нахождения застройщика

Адрес места нахождения застройщика: 188640, Россия, Ленинградская область, город Всеволожск, Всеволожский проспект, дом 72.

Почтовый адрес и адрес отдела продаж: 199004, Санкт-Петербург, Малый пр. В.О., дом 22, лит. А.

1.3. Режим работы застройщика (отдел продаж)

С понедельника по пятницу с 9:00 до 20:00,
по субботам и воскресеньям с 11:00 до 16:00.

1.4. Государственная регистрация застройщика

ООО «Карелия Девелопмент» зарегистрировано 18.01.2007 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о государственной регистрации на бланке серии 78 № 006020219, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1079847031659, ИНН 7842349677.

1.5. Учредители (участники) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица

Компания с ограниченной ответственностью «Динар Пропертис Лимитед» - 100%.

1.6. Проекты строительства объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации

№ п/п	Наименование и место нахождения объекта	Срок ввода объекта в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией	Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию
1.	Жилого микрорайон д. Мистолово. Первая очередь строительства (Ленинградская область, Всеволожский район, Бугровское сельское поселение, деревня Мистолово)	2 квартал 2015	30.12.2015

1.7. Вид лицензируемой деятельности застройщика, номер лицензии, срок её действия, орган, выдавший лицензию.

Видов деятельности, подлежащих лицензированию в соответствии с федеральным законом, непосредственно ООО «Карелия Девелопмент» не осуществляется.

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

Финансовый результат текущего года	5 193 тыс. руб.
Размер кредиторской задолженности	61 619 тыс. руб.
Размер дебиторской задолженности	252 822 тыс. руб.

2. Информация о проекте строительства объекта капитального строительства «Малоэтажный жилой комплекс (Жилой микрорайон. Вторая очередь строительства)», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, уч. Мистолово (далее именуется - «Объект»)

2.1. Цель проекта строительства

Строительство Объекта за счет собственных и привлеченных средств с целью извлечения прибыли.

2.2. Этапы реализации проекта строительства

- проектирование Объекта;
- строительство Объекта.

2.3. Сроки реализации проекта строительства

Начало	февраль 2016 года
Окончание	III квартал 2018 года

2.4. Результаты проведения экспертизы проектной документации

Положительные заключения:

Положительное заключение негосударственной экспертизы № 78-1-2-0027-15 от 27.11.2015 г., выдано обществом с ограниченной ответственностью «Независимая экспертиза строительных проектов».

2.5. Разрешение на строительство

№ 47-RU47504302-016K-2016, выдано 27.01.2016 г. Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области

2.6. Границы и площадь земельного участка, предусмотренного проектной документацией

Земельный участок площадью 76 378 квадратных метров, кадастровый номер 47:07:0713002:1497, расположен по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, уч. Мистолово (далее – «Участок»).

2.6.1. Категория земель: земли населенных пунктов.

2.6.2. Разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства.

2.7. Права застройщика на земельный участок

Участок находится в собственности ООО «Карелия Девелопмент» на основании:

- Кадастрового паспорта земельного участка № 47/201/13-356167 от 30.10.2013 г., выданного ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ленинградской области;
- Соглашения о замене стороны по Договору № 1-ЗПМ/06 от 29.12.2006г. купли-продажи земельных участков от 18.01.2007 г.;
- Договора купли-продажи земельных участков № 1-ЗПМ/06 от 29.12.2006 г.;
- Решения ООО «Карелия Девелопмент» от 01.04.2008 г.;
- Кадастрового паспорта земельного участка (Выписки из государственного кадастра недвижимости) от 01.12.2011 г., выданного Федеральным бюджетным учреждением «Кадастровая палата» по Ленинградской области.

Свидетельство о Государственной регистрации права:

Свидетельство серия 47-АВ № 252177, дата выдачи 09.12.2013 года, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, запись регистрации № 47-47-13/140/2013-043.

2.7.1. Ограничение (обременения) права: части участков площадью 1 210 кв.м. и 958 кв.м – охранный зона ЛЭП.

2.8. Элементы благоустройства

Предусмотрено комплексное благоустройство:

- устройство автомобильных проездов, тротуаров и пешеходных дорожек, детских площадок и площадок для занятий физкультурой, площадок для сбора мусора;
- на свободной от застройки и размещения проездов, тротуаров и площадок территории предусматривается устройство газонов, посадка древесно-кустарниковой растительности;
- установка скамеек, урн, игрового и спортивного оборудования.

2.9. Местоположение Объекта и его описание в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдается разрешение на строительство.

Участок, отведенный под строительство малоэтажного жилого комплекса (жилого микрорайона), находится по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, уч. Мистолово, кад. № 47:07:0713002:1497.

Участок имеет форму неправильного многоугольника и ограничен:

- с севера и запада – жилой застройкой
- с юга – жилым микрорайоном «Мистола-Хиллз» (1 очередь, введена в эксплуатацию)
- с востока – улицей общего пользования Горная.

Согласно действующим Правилам землепользования и застройки, земельный участок расположен в территориальной зоне Ж 2-2 – зоне застройки малоэтажными жилыми домами. Территория участка в основном представлена возвышенностями, покрытыми луговой растительностью, лесом (береза, ольха, сосна).

На территории жилого комплекса проектом предусматривается размещение:

- 7-ми четырехэтажных 1 – 4-х секционных жилых зданий (корпуса №№ 4-17, 4-18, 4-19, 5-1, 5-2, 5-3, 6-2);
- 13-ти жилых зданий, «Сити-вилл» (корпуса №№ 4-1, 4-2, 4-3, 4-4, 4-5, 4-9, 4-10, 4-11, 4-12, 4-13, 4-14, 4-15, 4-16);

- 1-й открытой автостоянки на 33 машиноместа (плоскостное сооружение);
- трансформаторных подстанций (2 шт.);
- котельной 3.0 МВт.;
- резервуар для сбора дождевых стоков;
- открытых парковок;

Площадь жилой застройки – 12 860,03 кв.м.

Этажность: 3-4 эт.

Количество этажей: 4-5

Общая площадь зданий: 52 594,97 кв.м., в т.ч. подземная часть – 9 963,12 кв.м.

Строительный объем: 180 595,27 м.куб., в т.ч. подземная часть – 33 985,80 м.куб.

2.10. Количество в составе Объекта самостоятельных частей (квартир, гаражей, сооружений и иных объектов недвижимости), подлежащих передаче застройщиком участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией, функциональное назначение нежилых помещений в Объекте, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

Наименование части	Кол-во (шт.)	Характеристики
Жилой дом. Корпус 4-1		
1- комнатные квартиры	7	Площадь квартир (без балконов и лоджий) – 656,56 кв.м, Количество квартир – 15
2- комнатные квартиры	8	
3- комнатные квартиры	-	
Встроенные помещения	2	Общая площадь помещений – 138,32 кв.м
Жилой дом. Корпус 4-2		
1- комнатные квартиры	7	Площадь квартир (без балконов и лоджий) – 656,56 кв.м, Количество квартир – 15
2- комнатные квартиры	8	
3- комнатные квартиры	-	
Встроенные помещения	2	Общая площадь помещений – 138,32 кв.м
Жилой дом. Корпус 4-3		
1- комнатные квартиры	-	Площадь квартир (без балконов и лоджий) – 675,8 кв.м, Количество квартир – 11
2- комнатные квартиры	7	
3- комнатные квартиры	4	
Встроенные помещения	2	Общая площадь помещений – 136,69 кв.м
Жилой дом. Корпус 4-4		
1- комнатные квартиры	-	Площадь квартир (без балконов и лоджий) – 675,8 кв.м, Количество квартир – 11
2- комнатные квартиры	7	
3- комнатные квартиры	4	
Встроенные помещения	2	Общая площадь помещений – 136,69 кв.м
Жилой дом. Корпус 4-5		
1- комнатные квартиры	-	Площадь квартир (без балконов и лоджий) – 675,8 кв.м, Количество квартир – 11
2- комнатные квартиры	7	
3- комнатные квартиры	4	
Встроенные помещения	2	Общая площадь помещений – 136,69 кв.м
Жилой дом. Корпус 4-9		
1- комнатные квартиры	7	Площадь квартир (без балконов и лоджий) – 576,9 кв.м, Количество квартир – 13
2- комнатные квартиры	6	
3- комнатные квартиры	-	
Встроенные помещения	2	Общая площадь помещений – 156,7 кв.м

Жилой дом. Корпус 4-10		
1- комнатные квартиры	7	Площадь квартир (без балконов и лоджий) – 576,9 кв.м, Количество квартир – 13
2- комнатные квартиры	6	
3- комнатные квартиры	-	
Встроенные помещения	2	Общая площадь помещений – 156,7 кв.м
Жилой дом. Корпус 4-11		
1- комнатные квартиры	7	Площадь квартир (без балконов и лоджий) – 576,9 кв.м, Количество квартир – 13
2- комнатные квартиры	6	
3- комнатные квартиры	-	
Встроенные помещения	2	Общая площадь помещений – 156,7 кв.м
Жилой дом. Корпус 4-12		
1- комнатные квартиры	7	Площадь квартир (без балконов и лоджий) – 576,9 кв.м, Количество квартир – 13
2- комнатные квартиры	6	
3- комнатные квартиры	-	
Встроенные помещения	2	Общая площадь помещений – 156,7 кв.м
Жилой дом. Корпус 4-13		
1- комнатные квартиры	-	Площадь квартир (без балконов и лоджий) – 669,31 кв.м, Количество квартир – 11
2- комнатные квартиры	7	
3- комнатные квартиры	4	
Встроенные помещения	2	Общая площадь помещений – 126,76 кв.м
Жилой дом. Корпус 4-14		
1- комнатные квартиры	-	Площадь квартир (без балконов и лоджий) – 675,8 кв.м, Количество квартир – 11
2- комнатные квартиры	7	
3- комнатные квартиры	4	
Встроенные помещения	2	Общая площадь помещений – 136,69 кв.м
Жилой дом. Корпус 4-15		
1- комнатные квартиры	-	Площадь квартир (без балконов и лоджий) – 669,31 кв.м, Количество квартир – 11
2- комнатные квартиры	7	
3- комнатные квартиры	4	
Встроенные помещения	2	Общая площадь помещений – 126,76 кв.м
Жилой дом. Корпус 4-16		
1- комнатные квартиры	7	Площадь квартир (без балконов и лоджий) – 576,9 кв.м, Количество квартир – 13
2- комнатные квартиры	6	
3- комнатные квартиры	-	
Встроенные помещения	2	Общая площадь помещений – 156,7 кв.м
Жилой дом. Корпус 4-17		
1- комнатные квартиры	3	Площадь квартир (без балконов и лоджий) – 1749,72 кв.м, Количество квартир – 27
2- комнатные квартиры	15	
3- комнатные квартиры	9	
Встроенные помещения	2	Общая площадь помещений – 308,39 кв.м
Жилой дом. Корпус 4-18		
1- комнатные квартиры	20	Площадь квартир (без балконов и лоджий) – 1664,11 кв.м, Количество квартир – 36
2- комнатные квартиры	16	
3- комнатные квартиры	-	

Встроенные помещения	2	Общая площадь помещений – 301,33 кв.м
Жилой дом. Корпус 4-19		
1- комнатные квартиры	3	Площадь квартир (без балконов и лоджий) – 1726,22 кв.м, Количество квартир – 27
2- комнатные квартиры	16	
3- комнатные квартиры	8	
Встроенные помещения	3	Общая площадь помещений – 279,81 кв.м
Жилой дом. Корпус 5-1		
1- комнатные квартиры	29	Площадь квартир (без балконов и лоджий) – 5827,39 кв.м, Количество квартир – 102
2- комнатные квартиры	68	
3- комнатные квартиры	5	
Встроенные помещения	9	Общая площадь помещений – 1182,79 кв.м
Жилой дом. Корпус 5-2		
1- комнатные квартиры	42	Площадь квартир (без балконов и лоджий) – 4554,13 кв.м, Количество квартир – 85
2- комнатные квартиры	26	
3- комнатные квартиры	17	
Встроенные помещения	5	Общая площадь помещений – 769,79 кв.м
Жилой дом. Корпус 5-3		
1- комнатные квартиры	12	Площадь квартир (без балконов и лоджий) – 2231,27 кв.м, Количество квартир – 39
2- комнатные квартиры	27	
3- комнатные квартиры	-	
Встроенные помещения	10	Общая площадь помещений – 1085,05 кв.м
Жилой дом. Корпус 6-2		
1- комнатные квартиры	47	Площадь квартир (без балконов и лоджий) – 4327,97 кв.м, Количество квартир – 86
2- комнатные квартиры	31	
3- комнатные квартиры	8	
Встроенные помещения	5	Общая площадь помещений – 896,54 кв.м
Автостоянка (плоскостное сооружение)		
Автостоянка (плоскостное сооружение)	1	Общая площадь автостоянки – 875 кв.м. Вместимость – 33 машиноместа

2.11. Состав общего имущества Объекта, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства .

Помещения в Объекте, не являющиеся частями квартир и встроенных помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в каждом из жилых домов Объекта, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, технические помещения в подвалах, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в каждом из жилых домов Объекта оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции жилых домов, составляющих Объект, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Объекте за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

2.12. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося жилого дома

III квартал 2018 года.

2.13. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приёмке Объекта

Государственные органы:

- Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области;
- Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ленинградской области;
- Управление государственной противопожарной службы МЧС по Санкт-Петербургу и Ленинградской области;
- ГУ «Территориальное управление государственного энергетического надзора Санкт-Петербурга и Ленинградской области»;

- Администрация муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области;
- Администрация МО «Бугровское сельское поселение»

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

- генеральный проектировщик - ООО «Проектсервис» - СПб ПТИ;
- подрядчик - ООО «ПромЭкология».

Застройщик:

- ООО «Карелия Девелопмент»

2.14. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства

1). Политические и законодательные риски.

- Ухудшение политической обстановки;
- Принятие законов, препятствующих нормальному функционированию строительного бизнеса;
- Увеличение сроков строительства и ввода в эксплуатацию внеплощадочных инженерных сетей.

2). Экономические риски

- Инфляция;
- Рост процентных ставок по заемным средствам;
- Монополизация рынка строительных материалов и рост себестоимости.

3). Риски при производстве строительного-монтажных работ:

- наступления гражданско-правовой ответственности перед 3-ми лицами при строительстве Объекта (ущерб жизни и здоровью третьих лиц и ущерб имуществу третьих лиц).
- гибели или повреждения результатов строительного-монтажных работ.

Застройщик не предпринимает мер по добровольному страхованию указанных рисков.

2.15. Планируемая стоимость строительства Объекта:

2 337 414 047 руб.

2.16. Способ обеспечения исполнения обязательств Застройщика

2.16.1. Обязательства по договорам участия в долевом строительстве обеспечиваются залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.16.2. Генеральный договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору долевого участия в долевом строительстве № 35-8208Г/2016 от 19.02.2016 г., заключенный с Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания».

Договор страхования заключен на основании «Правил страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве» от «05» августа 2015 года.

Страховщик: Общество с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания», ОГРН: 1021801434643, ИНН 1832008660, КПП 775001001, адрес: 127018, г. Москва, ул. Складочная, д.1, корп.15.

Сведения о видах деятельности, подлежащих лицензированию:

- Лицензия СИ №0072 на осуществление страхования от «17» июля 2015 года, выдана Центральным Банком Российской Федерации (БАНК РОССИИ).

Страховым случаем признается неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче объекта долевого строительства Дольщику по соответствующему договору участия в долевом строительстве, подтвержденные одним из следующих документов:

- вступившим в законную силу решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Закона №214-ФЗ;
- решением арбитражного суда о признании должника (Застройщика) банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

Объекты долевого строительства, в отношении которых заключен договор страхования: жилые помещения в объекте капитального строительства: «Малозэтажный жилой комплекс (Жилой микрорайон. Вторая очередь строительства)», расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, уч. Мистолово.

2.17. Меры по добровольному страхованию застройщиком возможных рисков

Застройщик не предпринимает мер по добровольному страхованию возможных рисков.

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

Заключенных договоров нет.

Генеральный директор
ООО «Карелия Девелопмент»



Д.Ю. Флёров

Прошито и пронумеровано _____ лист _____

Генеральный директор
ООО «Карелия Девелопмент»
Д.Ю.Флеров

