

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

по строительству жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 35:24:0304002:32  
по ул.Лаврова в г.Вологде

### I. Информация о застройщике

#### 1. Фирменное наименование, место нахождения, режим работы:

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «СеверСтрой».

Сокращенное наименование: ООО «СеверСтрой».

Место нахождения и почтовый адрес организации: 160035, Россия, город Вологда, проспект Победы, дом 59, помещение 1.

Режим работы: с 8.00 до 17.00, обеденный перерыв с 12.30 до 13.30, выходные дни – суббота, воскресенье.

Контактный телефон (8172) 72-85-56

#### 2. Документы о государственной регистрации Застройщика:

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 35 №002210968 от 26 августа 2014 года, Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серия 35 № 002213514 от 26 августа 2014 года, ИНН юридического лица 3525331618, КПП 352501001, ОГРН 1143525016227.

Регистрирующий орган: Межрайонная ИФНС №11 по Вологодской области.

#### 3. Учредители (участники) застройщика, которые обладают 5 и более процентами голосов в органе управления застройщика, с указанием процента голосов, которым обладает учредитель (участник) в органе управления:

Участником общества является Филиппов Антон Алексеевич - 100% голосов в органе управления юридического лица – общем собрании участников общества.

#### 4. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех предшествующих лет, сроки ввода их в эксплуатацию:

Отсутствуют.

#### 5. О виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Виды деятельности, подлежащие лицензированию отсутствуют.

#### 6. О финансовом результате текущего года, размере кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:

Финансовый результат текущего года:

Прибыль - 0 тысяч рублей,

Размер кредиторской задолженности – 0 тысяч рублей,

Размер дебиторской задолженности – 0 тысяч рублей.

### II. Информация о проекте строительства.

#### 1. Цель проекта строительства:

Строительство 9-ти этажного жилого дома по ул. Лаврова в г.Вологде

#### Этапы проекта и сроки его реализации:

I этап – Разработка, согласование и экспертиза проекта строительства (2014 г.)

II этап – Строительство нулевого цикла:

Секция А IV квартал 2014 года - I квартал 2015 года

Секция Б IV квартал 2014 года - I квартал 2015 года  
Секция В IV квартал 2014 года - I квартал 2015 года

III этап – Строительство выше нуля:

Секция А IV квартал 2016 года - IV квартал 2017 года  
Секция Б IV квартал 2015 года - IV квартал 2016 года  
Секция В I квартал 2015 года – I квартал 2016 года

IV этап – Ввод в эксплуатацию и благоустройство:

Секция А IV квартал 2017 года  
Секция Б IV квартал 2016 года  
Секция В I квартал 2016 года

### **Результаты государственной экспертизы проектной документации:**

Получено положительное заключение Негосударственной экспертизы ООО «Проектное бюро №1» №77-1-2-0158-14 от 31 октября 2014 года.

#### **2. Разрешение на строительство:**

Разрешение на строительство № RU35327000-324 от 03.12.2014 г. выдано Администрацией города Вологды, срок действия разрешения до 27.11.2017 г.

#### **3. Права застройщика на земельный участок, информация о собственнике земельного участка, о кадастровом номере и площади земельного участка, об элементах благоустройства:**

Земельный участок предоставлен Застройщику на основании договора аренды земельного участка от 29 октября 2014 года, зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области 11.11.2014 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 35-35-01/079/2014-184.

Кадастровый номер земельного участка 35:24:03 04 002:32.

Площадь земельного участка – 8 000 кв. метров.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование земельного участка – многоэтажные жилые дома.

Местоположение земельного участка: Вологодская область, город Вологда, ул.Лаврова.

Собственник земельного участка – Филиппов Алексей Вячеславович, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области 16.08.2013 года, серии 35-АБ №767532 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации №35-35-01/148/2011-326.

#### **Комплекс работ по благоустройству предусматривает:**

- устройство асфальтобетонных проездов и тротуаров,
- устройство детской, физкультурной, хозяйственной площадки и площадки для взрослого населения. На площадках запроектировано необходимое количество малых архитектурных форм и переносных изделий
- устройство автостоянки для жителей дома и гостей, для офисных работников.
- площадки для мусороконтейнеров расположены на соседних участках в радиусе пешеходной доступности 100 м.,
- озеленение и засев газонов, посадка высокорастущих деревьев

#### **4. Местоположение строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и его описание в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство:**

Жилой дом расположен на земельном участке с кадастровым №35:24:03 04 002:32, площадью 8 000 кв.м, расположенном по адресу: Вологодская область, город Вологда, улица Лаврова. Участок расположен в северной части города.

Транспортная доступность обеспечивается выездом с ул.Лаврова

## Описание проекта в соответствии с проектной документацией:

Девятиэтажный жилой дом представляет собой в плане прямоугольную форму.

Жилой дом состоит из трех секций. Секции 9-ти этажные с подвалом и чердаком. Высота подвала 3,6 м, высота типового этажа составляет 2,8 м, высота теплого чердака - 1,8 м. В подвале расположены офисные помещения и спортблок. Часть подвала секции Б предназначена для прохода и эксплуатации инженерных коммуникаций, там расположены: насосная и тепловой узел, электрощитовая.

Всего в доме запроектировано 332 квартиры, в том числе:

квартир-студий – 79, однокомнатных – 103, двухкомнатных - 124, апартаментов – 26,

общей площадью квартир (без учета площадей балконов/лоджий) 13 298,74 кв.м., жилой площадью квартир 7 583,62 кв.м. и 22 офисных помещения расположенных в подвале секции А и В, общей площадью 869,36 кв.м., помещение спортблока в подвале секции Б, площадью 444,08 кв.м.

Секция А, общей площадью квартир (без учета площадей балконов/лоджий) 4 474,96 кв.м., жилой площадью квартир 2 489,14 кв.м.

В подвале секции А предусмотрены офисные помещения в количестве 11 шт. площадью 434,68 кв.м.;

Секция Б, общей площадью квартир (без учета площадей балконов/лоджий) 4 348,82 кв.м., жилой площадью квартир 2 605,34 кв.м.

В подвале секции Б предусмотрен спортблок, площадью 444,08 кв.м.;

Секция В, общей площадью квартир (без учета площадей балконов/лоджий) 4 474,96 кв.м., жилой площадью квартир 2 489,14 кв.м.

В подвале секции В предусмотрены офисные помещения в количестве 11 шт. площадью 434,68 кв.м.;

Общая площадь квартир в соответствии с п.5 ст.15 Жилищного кодекса Российской Федерации указана без площади балконов/лоджий.

Общая площадь квартир (с учетом площадей балконов/лоджий с коэффициентом 0,3/0,5) 13 750,78 кв.м., в том числе:

Секция А - 4 613,83 кв.м., секция Б – 4 523,12 кв.м., секция В – 4 613,83 кв.м.

Конструктивная схема дома с несущими продольными и поперечными кирпичными стенами и дисками плит перекрытия и покрытия.

Фундаменты – монолитная железобетонная плита с верхним и нижним армированием.

Стены **наружные надземной** части здания – кирпичная кладка толщиной 680 мм из силикатного утолщенного рядового пустотелого кирпича СУР 150/25 с уширенным швом 50 мм, заполненным пенополистиролом ПСБ-С-35 и облицовкой из силикатного утолщенного пустотелого кирпича марки СУЛ-150/25 на цементно-песчаном растворе.

Стены **наружные в подвале** – бетонные блоки толщиной 600 мм.

Стены **внутренние надземной** части здания – кирпичная кладка толщиной 380 мм из силикатного утолщенного рядового пустотелого кирпича СУР 150/15 на цементно-песчаном растворе.

**Межквартирные перегородки** – толщиной 250 мм из двух слоев кирпича с заполнением внутреннего пространства пенополистиролом,

**Межкомнатные перегородки** – толщиной 75 мм. поэлементной сборки из гипсокартоновых листов толщиной 12,5 мм. с двух сторон на металлическом каркасе с заполнением внутреннего пространства пенополистеролом, **в санузлах** – армокирпичные толщиной 65 мм.

Кровля плоская, чердак теплый, внутренний водосток.

Лифты пассажирские грузоподъемностью 1000 кг.

Все инженерные коммуникации (сети электроснабжения, сети водоснабжения, сети хозяйственно-бытовой и ливневой канализации, тепловая сеть, телевидение и телефонизация, радиофикация) обеспечиваются за счет городских сетей. Предусмотрена система пожарной сигнализации.

**В квартирах (жилые помещения, кухни, санузлы, внутриквартирные коридоры) предусмотрены следующие отделочные работы и комплектация:**

1. Потолки – затирка швов между плит с перетиркой.
2. Пол – цементно-песчаная стяжка.
3. Стены – улучшенная цементно-песчаная штукатурка.
4. Окна и балконные двери – деревянные.
5. Входные двери в квартиру– внутренние деревянные, внутриквартирные двери не предусмотрены.
6. Электротехнические работы, включая установку электрооборудования (розеток, выключателей, электросчетчиков).
7. Теплоснабжение, включая установку радиаторов отопления.
9. Монтаж систем водоснабжения и канализации с установкой сантехнического оборудования.

Все квартиры имеют летние помещения – балконы/лоджии.

**Лестничные клетки, межэтажные площадки, тамбура входа, этажные коридоры:**

1. Потолки – известковая побелка,
2. Стены – цементно-песчаная штукатурка с последующей водоэмульсионной окраской на высоту 1,5 м. известковой покраской.
3. Пол – керамическая плитка.

**5. Количество в составе строящегося дома самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов), передаваемых участникам долевого строительства, описание технических характеристик самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:**

**5.1. Секция А**

Типы квартир (кол-во комнат), наименование иных помещений	Размещение (высотные отметки или этаж)	Количество	Жилая Площадь кв.м.	Общая площадь, кв.м.	Площадь с учетом балконов/лоджий с коэф. 0,3/0,5
<b>Квартиры</b>					
апартамент	1	1	20,6	38,69	41,6
апартамент	1-2	4	17,36	35,55	36,28
апартамент	1-2	4	17,1	35,29	36,02
1-студия	1-9	18	20,18	22,97	24,84
1-комнатная	1-9	9	19,4	37,49	38,22
1-комнатная	3-9	14	17,36	35,55	36,28
1-комнатная	3-9	14	17,1	35,29	36,02
2-комнатная	1-9	9	30,98	60,38	63,32
2-комнатная	1-9	9	30,77	55,03	55,76
2-комнатная	1-9	9	27,05	52,98	53,71
2-комнатная	1-9	9	24,98	48,37	49,1
2-комнатная	2-9	8	35,8	57,43	60,34
<b>Всего квартир</b>		<b>108</b>			

<b>Офисные помещения</b>					
№1	подвал	1	-	37,8	-
№2	подвал	1	-	36,74	-
№3	подвал	1	-	37,06	-
№4	подвал	1	-	32,2	-
№5	подвал	1	-	36,72	-
№6	подвал	1	-	38,15	-
№7	подвал	1	-	37,16	-
№8	подвал	1	-	48,63	-
№9	подвал	1	-	40,07	-
№10	подвал	1	-	38,99	-
№11	подвал	1	-	51,16	-
<b>Итого по офисным помещениям:</b>		<b>11</b>	-	<b>434,68</b>	-

**5.2. Секция Б**

Типы квартир (кол-во комнат), наименование иных помещений	Размещение (высотные отметки или этаж)	Количество	Жилая площадь	Общая площадь	Площадь с учетом балконов/лоджий с коэф. 0,3/0,5
<b>Квартиры</b>					
апартамент	1-2	8	17,36	35,55	36,28
1-студия	1-9	36	20,18	22,97	24,84
1-студия	2-9	8	17,8	20,59	22,42
1-комнатная	3-9	28	17,36	35,55	36,28
2-комнатная	1-9	18	30,77	55,03	55,76
2-комнатная	1-9	18	30,98	60,38	63,32
<b>Всего квартир</b>		<b>116</b>			

<b>Спортблок</b>					
Спортблок (помещение №1)	подвал			<b>444,08</b>	-

### 5.3. Секция В

Типы квартир (кол-во комнат), наименование иных помещений	Размещение (высотные отметки или этаж)	Количество	Жилая Площадь кв.м.	Общая площадь, кв.м.	Площадь с учетом балконов/лоджий с коэф. 0,3/0,5
<b>Квартиры</b>					
апартамент	1	1	20,6	38,69	41,6
апартамент	1-2	4	17,36	35,55	36,28
апартамент	1-2	4	17,1	35,29	36,02
апартамент	1	1	20,18	22,97	24,84
1-студия	1-9	17	20,18	22,97	24,84
1-комнатная	1-9	9	19,4	37,49	38,22
1-комнатная	3-9	14	17,36	35,55	36,28
1-комнатная	3-9	14	17,1	35,29	36,02
2-комнатная	1-9	9	30,98	60,38	63,32
2-комнатная	1-9	9	30,77	55,03	55,76
2-комнатная	1-9	9	27,05	52,98	53,71
2-комнатная	1-9	9	24,98	48,37	49,1
2-комнатная	2-9	8	35,8	57,43	60,34
<b>Всего квартир</b>		<b>108</b>			

Офисные помещения					
№1	подвал	1	-	37,8	-
№2	подвал	1	-	36,74	-
№3	подвал	1	-	37,06	-
№4	подвал	1	-	32,2	-
№5	подвал	1	-	36,72	-
№6	подвал	1	-	38,15	-
№7	подвал	1	-	37,16	-
№8	подвал	1	-	48,63	-
№9	подвал	1	-	40,07	-
№10	подвал	1	-	38,99	-
№11	подвал	1	-	51,16	-
<b>Итого по офисным помещениям:</b>		<b>11</b>	-	<b>434,68</b>	-

#### 6. Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

В подвале секции А,В проектом предусмотрены офисные помещения общей площадью 869,36 кв.м. в подвале секции Б – спортблок, площадью 444,08 кв.м.. Указанные нежилые помещения не входят в состав общего имущества в жилом доме, не участвуют в обслуживании жилого сектора, не будут находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и предназначены для реализации по договору участия в долевом строительстве на возмездной основе.

После ввода жилого дома в эксплуатацию, указанные нежилые помещения передаются со следующими отделочными работами:

##### Офисные помещения (в подвале):

1. Потолки – затирка швов между плит
2. Стены – улучшенная цементно-песчаная штукатурка
3. Пол – цементно-песчаная стяжка

##### Помещения спортблока (в подвале):

1. Потолки – известковая побелка
2. Стены – улучшенная цементно-песчаная штукатурка с последующей водоэмульсионной окраской
3. Пол – линолеум

#### 7. Состав общего имущества в доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства:

В общей долевой собственности участников строительства будут находиться помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном

доме оборудование, электрощитовые водомерный и тепловой узлы, крыльца, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, в том числе: сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения с регулирующей, запорной арматурой и общедомовыми приборами учета, сети энергоснабжения с электротехническим оборудованием и общедомовыми приборами учета, сети телефонизации, радиофикации, телевидения, земельный участок, на котором расположен жилой дом с элементами озеленения и благоустройства, предназначенный для обслуживания и эксплуатации жилого дома. Границы и размер земельного участка определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Доля каждого собственника в общем имуществе определяется пропорционально общей площади помещений, приобретаемых в собственность.

Не входят в состав общего имущества жилого дома – офисные помещения, расположенные в подвальном этаже секции А и В, спортблок, расположенный в подвале секции Б и оборудование, предназначенное для обслуживания этих нежилых помещений, а также коридоры, иные места общего пользования, крыльца и входы в них.

## **8. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию:**

8.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию:

Секция А - IV квартал 2017 года

Секция Б - IV квартал 2016 года

Секция В - I квартал 2016 года

8.2. Органом, уполномоченным в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию, является Администрация города Вологды.

8.3. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке дома в эксплуатацию:

Инспекция Государственного строительного надзора Вологодской области;

Департамент градостроительства и инфраструктуры Администрации города Вологды;

МУП «Вологдагорводоканал»;

ГП ВО «Областные электротеплосети»;

МУП «Вологдагортеплосеть»;

Управление по технологическому и экологическому надзору Ростехнадзора по Вологодской области;

Вологодский филиал ОАО «Ростелеком»;

Представители Застройщика, Подрядчика и другие контролирующие организации, перечень которых будет определен к моменту сдачи дома.

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

Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства: рыночные риски, связанные с ухудшением общей экономической ситуации (удорожание стоимости строительства, девальвация национальной валюты, повышение банковской процентной ставки).

Указанные риски в течение срока строительства оцениваются Застройщиком как «низкие», в связи с этим мер по добровольному страхованию таких рисков застройщиком не предпринималось.

### **Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома:**

Стоимость строительства составляет ориентировочно 560 000 000 рублей.

## **10. Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчики):**

Подрядчик - Общество с ограниченной ответственностью «Строительное управление-10». Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №1818 выдано Саморегулируемой организацией Некоммерческое партнерство «СтройИндустрия» 08.07.2013 года.

Общество с ограниченной ответственностью «Центр Строй» - монтаж лифтов

Общество с ограниченной ответственностью «ПрофЭлектросвязь» - телефонизация

Общество с ограниченной ответственностью «Сентри» - телевидение и радиофикация

## **11. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:**

В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге **земельный участок**, используемый для строительства и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом или иной объект недвижимости в порядке, предусмотренном статьей 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».

Обеспечение обязательств Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве обеспечивается договором страхования гражданской ответственности, который на момент **подписания проектной декларации** не заключен и находится на стадии согласования.

## **12. Иные договора и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров.**

Иные договора и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома отсутствуют.

Директор

\_\_\_\_\_/К.А.Багдасарова

«11» декабря 2014 года.