

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

ООО «УК «Новоселье»

*Строительство четырех многоквартирных многоэтажных жилых дома по адресу:  
Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, МО «Аннинское сельское  
поселение», пос. Новоселье на земельном участке с кадастровым номером 47:14:0505007:12.*

Проектная декларация размещена на сайте [www.n-gk.ru](http://www.n-gk.ru).

**Дата публикации: 02 сентября 2016 года**

1.	Фирменное наименование застройщика	ООО «УК «Новоселье»
2.	Местонахождение	188507, Ленинградская область, Ломоносовский район, поселок Новоселье, Часть административного здания (корпус механизации), литер А.
3.	Режим работы застройщика	ПН-ПТ: с 09:00 до 19.00 ч. СБ: с 11:00 до 17.00 ч. (по предварительной записи) ВС: выходной
4.	Государственная регистрация застройщика	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Новоселье» (ранее именуемое Общество с ограниченной ответственностью «Премиум») зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы РФ №15 по Санкт-Петербургу 11 сентября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1077847581899, выдано Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 005924685 от 11.09.2007, изменение наименования общества зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы РФ №8 по Ленинградской области 15 августа 2012 года, выдано Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серии 47 № 002724497 от 15.08.2012. ИНН 7805439160, КПП 472501001.
5.	Учредители (участники) застройщика	ЗАО «СевНИИГиМ» - 100% голосов.
6.	Проекты строительства многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение 3-х лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	<p><b>Завершенные объекты:</b></p> <p><b>1-ая очередь строительства («Альфа»)</b> - введены в эксплуатацию три 12-ти этажных жилых многоквартирных дома (здание 1, здание 2, здание 3) по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Аннинское сельское поселение», поселок Новоселье, квартал 5:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Здание 1: планируемый срок ввода в эксплуатацию – январь 2014, фактический срок ввода в эксплуатацию – 20.01.2014 г.</li> <li>2. Здание 2: планируемый срок ввода в эксплуатацию – октябрь 2014, фактический срок ввода в эксплуатацию – 31.10.2014 г.</li> <li>3. Здание 3: планируемый срок ввода в эксплуатацию – январь 2015, фактический срок ввода в эксплуатацию – 29.12.2014 г.</li> </ol> <p><b>2-ая очередь строительства («Бета»)</b> - введены в эксплуатацию два 12-ти этажных жилых многоквартирных дома:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. МКД №1: ЛО, Ломоносовский р-н, Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, ул. Центральная, д.3., корп.1. Планируемый срок ввода в эксплуатацию – апрель 2016, фактический срок ввода в</li> </ol>



		<p>эксплуатацию – 14.04.2016 г.</p> <p>5. МКД №2: ЛО, Ломоносовский р-н, Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, ул. Центральная, д.3., корп.2. Планируемый срок ввода в эксплуатацию – апрель 2016, фактический срок ввода в эксплуатацию – 14.04.2016 г.</p> <p><b>Строящиеся объекты:</b></p> <p>6. Многоквартирный дом по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье. на земельном участке с кадастровым номером 47:14:0505005:190. Планируемый срок ввода в эксплуатацию – август 2017 года.</p>
7.	Вид лицензируемой деятельности; номер лицензии; срок действия лицензии; орган, выдавший лицензию	Деятельность, подлежащую лицензированию, застройщик не осуществляет.
8.	Финансовый результат текущего года	76 956 тыс .руб. (за 1-ое полугодие 2016 г.)
9.	Размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	110 685 тыс .руб. (по состоянию на 30.06.16.)
	Размер дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	160 468 тыс .руб. (по состоянию на 30.06.16.)
10.	Цель проекта строительства	Строительство четырех многоквартирных многоэтажных жилых дома по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, МО «Аннинское сельское поселение», пос. Новоселье на земельном участке с кадастровый номером 47:14:0505007:12.
11.	Этапы реализации проекта строительства	Строительство планируется вести в один этап.
12.	Сроки реализации проекта	Начало строительства: 02 сентября 2016 года. Окончание строительства: 02 января 2019 года.
13.	Результаты негосударственной экспертизы проектной документации	Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Межрегиональная негосударственная экспертиза» №78-2-1-3-0251-16 от 31.08.2016г.
14.	Разрешение на строительство	№ 47-RU47511301-114К-2016 от 02.09.2016 г., выдано Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области. Срок действия разрешения до 02.01.2019 года.
15.	Права застройщика на земельный участок	Земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Аннинское сельское поселение», поселок Новоселье, относящийся к категории земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования - многоквартирные многоэтажные жилые дома этажностью 5-12 этажей, площадью 16 545 кв.м., имеющий кадастровый номер 47:14:0505007:12, принадлежат Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 24.06.2016, Акта приема-передачи земельного участка от 24.06.2016. Номер и дата государственной регистрации права: № 47-47/021-



16.	<p>Кадастровый номер и площадь земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, элементы благоустройства</p>	<p>47/021/019/2016-6571/2 от 12.08.2016 г.</p> <p>Кадастровый номер земельного участка 47:14:0505007:12, площадь земельного участка 16 545 кв.м.</p> <p>Проектными решениями предусмотрено благоустройство территории жилых домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• проезды и автостоянки запроектированы с асфальтобетонным покрытием;</li> <li>• тротуары с покрытием из бетонных плиток;</li> <li>• с резиново-битумным покрытием: площадка для игр детей дошкольного возраста, совмещенная с площадкой для тихого отдыха взрослых, комплексная физкультурно-спортивная площадка для детей дошкольного возраста и комплексная физкультурно-спортивная площадка для детей школьного возраста;</li> <li>• площадки для отдыха взрослого населения с набивным покрытием, устройство газона,</li> <li>• посадка деревьев и кустарника.</li> </ul> <p>На площадках отдыха и для занятий физкультурой предусматривается установка малых архитектурных форм и переносного оборудования. Площадь озеленения выше нормативной. По периметру земельного участка выполняется металлическое прозрачное ограждение высотой 2 м с воротами и калитками. Предусматривается наружное освещение светильниками на опорах.</p>
17.	<p>Местоположение и описание строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости (в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство)</p>	<p>Строительство осуществляется по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, МО «Аннинское сельское поселение», пос. Новоселье на земельном участке с кадастровым номером 47:14:0505007:12.</p> <p>Проектом предусматривается строительство четырех многоквартирных жилых домов с количеством этажей 13, в том числе 1 технический этаж. Проектируемые жилые дома - односекционные с техническим этажом простой формы в плане, близкой к квадрату.</p> <p>Объемно-планировочные решения жилых домов №№ 1, 2, 3, 4 идентичны. Жилые дома имеют планировку с размещением квартир-студий, 1-комнатных и 2-комнатных квартир разной площади.</p> <p>Технический этаж предназначен для прокладки инженерных коммуникаций, а также для инженерно-технических помещений (водомерного узла с пожарной насосной, насосной станции хозяйственно-бытового водопровода, электрощитовой, индивидуального теплового пункта, помещения для хранения люминесцентных ламп).</p> <p>Все надземные этажи - жилые. На первом этаже, кроме квартир, размещаются колясочная, помещение консьержа, оборудованное санузлом (совмещенное с диспетчерской), помещение для хранения уборочного инвентаря, оборудованное раковиной. Встроенные нежилые помещения не предусматриваются.</p> <p>Каждый жилой дом снабжен двумя пассажирскими лифтами, один из которых - грузопассажирский с размерами кабины 2100x1100 мм грузоподъемностью 1000 кг, предназначенный, в том числе, для перевозки пожарных подразделений. Второй лифт - пассажирский с размерами кабины 1100x950 мм грузоподъемностью 400 кг.</p> <p>В соответствии с Заданием на проектирование устройство мусоропроводов не предусмотрено.</p> <p>На фасадах запроектированы остекленные балконы. Ограждающие конструкции балконов выполнены из</p>



негорючих материалов НГ.

Наружные стены надземной части зданий - из сборных трехслойных панелей толщиной 380 мм с утеплителем из базальтовой минераловатной плиты. Наружные стены ниже уровня земли - из сборных трехслойных панелей толщиной 380 мм с утеплителем из пенополистирола.

Отделка наружных стен - окраска. Элементы входной группы жилой части и встроенных помещений отделываются фасадной ПВХ краской.

Внутренние несущие и межквартирные стены - из сборных железобетонных панелей толщиной 160 мм. Межкомнатные перегородки - гипсовые пазогребневые плиты толщиной 100 мм, перегородки в санузлах и влажных помещениях - из керамического кирпича толщиной 120 мм.

Перекрытия и покрытия монолитные железобетонные толщиной 160 мм (перекрытия над техническим этажом толщиной 200 мм). Лестницы запроектированы из сборных железобетонных маршей.

Вентиляционные блоки - сборные железобетонные.

Крыша - плоская с внутренним водостоком (воронки с электроподогревом) неэксплуатируемая. Верхнее покрытие - из рулонных материалов, материал теплоизоляции - керамзит для создания уклона и плиты из минеральной ваты с защитным слоем из цементно-песчаной стяжки, армированной сеткой металлической. Запроектировано металлическое ограждение кровли высотой 1,2 м.

Проект не предусматривает выполнение внутренних отделочных работ квартир.

В местах общего пользования (вестибюли, лифтовые холлы, тамбуры) полы выполняются из керамогранита, стены окрашиваются водоэмульсионной краской. Полы технических помещений - бетонные. Полы водомерного узла, ИТП, насосной - «плавающие» с покрытием керамической плиткой, потолки с устройством звукоизоляции. Полы и стены «мокрых» внеквартирных помещений - облицовка керамической плиткой, потолки - окраска водоэмульсионной краской.

Окна и балконные двери - из ПВХ профиля с 2-камерным стеклопакетом. Предусмотрено микропроветривание.

Наружные двери - металлические. Двери в квартиры запроектированы металлическими с заполнением теплозвукоизоляционным материалом. Дверные блоки входов в технический этаж - металлические.

Расчетные электрические нагрузки приняты для квартир с пищеприготовлением на электрических плитах мощностью до 8,5 кВт, исходя из расчетной мощности 10,0 кВт на одну квартиру. Ввод электроэнергии в квартиры предусмотрен однофазный. Для распределения электроэнергии по квартирам в нишах этажных коридоров устанавливаются распределительные этажные щитки типа ЩРЭ с однополюсными автоматическими выключателями для защиты вводов в квартиры.

В прихожих квартир устанавливаются квартирные щитки типа ЩК настенного монтажа. В квартирных щитках на вводе устанавливаются счетчик электроэнергии, УЗО с током срабатывания 100 мА. В групповых линиях устанавливаются однополюсные автоматические выключатели. Группы питания розеток в ванной комнате, коридора и кухни защищаются автоматическими выключателями дифференциального тока с током срабатывания 30 мА.

В жилых комнатах, кухнях и передних квартир



		<p>предусматривается установка клеммных колодок для подключения светильников. В ванных комнатах над дверью устанавливается светильник класса защиты 2.</p> <p>В жилых комнатах квартир предусмотрена установка не менее одной розетки на каждые полные и неполные 4 м периметра комнаты, в коридорах - не менее одной розетки на каждые полные и неполные 10 м<sup>2</sup> площади коридоров, в кухнях не менее четырех розеток на ток 16 А. В прихожей устанавливается электрический звонок, а у входа в квартиру звонковая кнопка.</p> <p>Проектируемые здания оборудуются системами хозяйственно-питьевого, противопожарного и горячего водопровода, бытовой, производственной канализации и внутренними водостоками.</p> <p>Для уменьшения рисков криминальных проявлений и их последствий проектом предусматриваются следующие мероприятия:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• система охранного телевидения;</li> <li>• система видеодомофонов;</li> <li>• огражденные территории закрыты шлагбаумами или воротами, управляемыми от радиобрелоков или по команде консьержа.</li> <li>• калитки, управляемые контактным брелком или по команде консьержа.</li> </ul> <p>Проектом обеспечены условия для жизнедеятельности маломобильных групп населения в соответствии с требованиями градостроительных норм.</p>
18.	<p>Количество в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости 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</p>	<p>В каждом из четырех жилых домов предусматриваются однокомнатные, двухкомнатные квартиры и квартиры-студии.</p> <p>Количество квартир в каждом доме по числу комнат:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• студий – 36 шт.;</li> <li>• 1-комнатных – 71 шт.;</li> <li>• 2-комнатных – 12 шт.;</li> </ul> <p>Всего квартир – 119 шт.</p> <p>Встроенные помещения – отсутствуют.</p>
19.	<p>Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, или ином объекте недвижимости, не входящих в состав общего имущества</p>	<p>Отсутствуют</p>
20.	<p>Состав 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 долевого строительства участникам долевого строительства</p>	<p>Помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы; лифты, лифтовые и иные шахты; коридоры; технические этажи, в которых имеются инженерные коммуникации; 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 и т.д.</p>



21.	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости	02 января 2019 года
22.	Орган, уполномоченный в соответствие с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию	Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области
23.	Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков	Рыночные риски, связанные с ухудшением общей экономической ситуацией (удорожание стоимости сырья, девальвация национальной валюты, повышение банковской процентной ставки, производственные и прочие риски), финансовые и прочие риски при проведении строительных работ, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы.
24.	Планируемая стоимость строительства объекта	695 000 000,00 рублей
25.	Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков)	Проектная организация – ООО «Специальное проектно-конструкторское бюро», Генеральный подрядчик – ООО «УК «Новоселье».
26.	Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору	1. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора участия в долевом у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом. 2. Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.
27.	Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства объекта	Иных договоров и сделок, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома нет.

Генеральный директор  
ООО «УК «Новоселье»



Малыхин М.В.