

# Проектная декларация

Общество с ограниченной ответственностью «Лесная сказка»  
по строительству малоэтажной жилой застройки  
по адресу: г.Москва, г.Троицк, вблизи д.Пучково, уч.16

## Информация о застройщике

|   |  |
|---|--|
| <b>1. Firmenname<br/>наименование<br/>Местонахождение<br/>Режим работы</b>  | Общество с ограниченной ответственностью «Лесная сказка»<br><u>Юридический адрес:</u> 129110, г.Москва, Банный пер., д.2, стр.1, пом 1а<br><u>Почтовый адрес:</u> 142190, г.Москва, г.Троицк, Сиреневый бульвар, д.15,<br>А/Я 1772<br>Пн - Пт - с 9.00 до 19.00, Сб. - с 11.00 до 16.00, Вс. – выходной.   |
| <b>2. Государственная<br/>регистрация</b>   | ООО «Лесная сказка» зарегистрировано 8 февраля 2012 года МИФНС<br>России №5 по Московской области<br>ОГРН 1125074003922, свидетельство серия 50 № 013220813 от 8<br>февраля 2012 года<br>ИНН 5074006831 КПП 770201001  |
| <b>3. Учредители</b>  | Физические лица:<br>Николин Сергей Геннадьевич, 40% голосов,<br>Смольянов Николай Васильевич, 40% голосов,<br>Костенко Дмитрий Викторович, 20% голосов.  |
| <b>4. Участие в<br/>проектах<br/>строительства за 3<br/>предшествующих<br/>года)</b>  | нет  |
| <b>5. Лицензируемая<br/>деятельность</b>  | Генеральный подрядчик - Общество с ограниченной ответственностью<br>«Стройинжиниринг», имеющее Свидетельство о допуске к<br>определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на<br>безопасность объектов капитального строительства №0003.13-2009-<br>3666106573-С-005, выданного НП СРОС «Строители Воронежской<br>области» на основании решения Совета НП СРОС «Строители<br>Воронежской области», протокол от 06.12.2012г. № 29.<br><br>Генеральный проектировщик – Общество с ограниченной<br>ответственностью Строительная Компания «ТЕХСТРОЙ», является<br>членом некоммерческого партнерства саморегулируемой организации<br>«Объединение инженеров проектировщиков» на основании Решения<br>Совета Партнерства от 23.10.2012г. №38434-10-2012/П, Свидетельство<br>о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают<br>влияние на безопасность объектов капитального строительства<br>№П.037.77.3009.10.2012. |
| <b>6. Финансовый<br/>результат<br/>текущего года<br/>Размер<br/>кредиторской<br/>задолженности<br/>Размер<br/>дебиторской<br/>задолженности</b> | Финансовый результат - прибыль за период с 01.01.2014г. по<br>30.09.2014г. - 578 776,00 рублей;<br>Размер кредиторской задолженности - 9 027 000,00 рублей ;<br>Размер дебиторской задолженности - 71 194 000,00 рублей.   |

## Информация о проекте строительства

|   |  |
|---|--|
| <p><b>1. Цель проекта строительства, этапы, сроки его реализации</b></p>  | <p>Цель проекта - строительство малоэтажных жилых домов, внутриплощадочных инженерных сетей - далее «Малоэтажная жилая застройка» по адресу: г.Москва, г. Троицк, вблизи д.Пучково, уч. 16.</p> <p>Этапы и сроки реализации проекта:</p> <p>1 этап<br/>(начало этапа – 28 февраля 2012г.- дата подписания договора купли-продажи земельного участка, окончание этапа 15.12.2014г. – дата получения разрешения на строительство):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- разработка, согласование и утверждение у установленном порядке проектной документации;</li> <li>- получение разрешения на строительства.</li> </ul> <p>2 этап<br/>(начало этапа 15.12.2014г. – дата получения разрешения на строительство, окончание этапа – дата получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, до 30.06.2017г.):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- производство строительных и иных работ, необходимых для ввода объекта в эксплуатацию.</li> </ul> <p>3 этап<br/>(начало этапа – дата получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, окончание этапа – оформление имущественных прав):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- завершение расчетов и урегулирование претензий;</li> <li>- оформление имущественных прав.</li> </ul> |
| <p><b>2. Результат проведенной экспертизы проектной документации</b></p>  | <p>Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации объекта капитального строительства – малоэтажной жилой застройки по адресу: г.Москва, г.о.Троицк, вблизи деревни Пучково, уч.16, утвержденное 24.10.2014г. №4-1-1-0256-14 Национальным объединением организаций экспертизы в строительстве «Московская негосударственная экспертиза строительных проектов» (ООО «Мосэксперт») (дело №1044-МЭ/14).</p>  |
| <p><b>3. Разрешение на строительство</b></p>  | <p>Разрешение на строительство объекта капитального строительства – малоэтажных жилых домов, внутриплощадочных инженерных сетей (1 очередь, 1 этап) № от 15 декабря 2014г. № RU 77227000-82 выдано Администрацией городского округа Троицк в городе Москве.</p>  |
| <p><b>4. Права на земельный участок, реквизиты правоустанавливающих документов, собственник земельного участка, кадастровый номер, площадь земельного участка, предоставленного для строительства</b></p> | <p>Застройщик на праве собственности владеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Земельным участком</i> с кадастровым № 50:26:0191402:43, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки (1.2.2), общей площадью 70 220 кв.м., расположенным по адресу: г.Москва, г.Троицк, вблизи деревни Пучково, участок 16 на основании:</li> <li>- Свидетельства о государственной регистрации права Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, выданного 30.04.2014г. серия 77-АР №334955</li> <li>- договора купли-продажи земельного участка от 28.02.2012г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 28.04.2012г. №50-50-77/0/8/20/2-274.</li> </ul>   |



|  |   |
|--|---|
| <p><b>5. Элементы благоустройства</b></p>              | <p>На территории жилой застройки проектом предусмотрены следующие элементы благоустройства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- рекреационная зона с площадками для игр детей, оборудованными качелями, песочницами, рукоходами и т.п.;</li> <li>- площадки для спорта с уличными тренажерами;</li> <li>- стоянки для хранения автомобилей;</li> <li>- посадка деревьев и кустарников декоративных пород, устройство цветников;</li> <li>- оборудованные площадки для сбора ТБО.</li> </ul> <p>Со стороны, противоположной подъезду к жилым домам (кроме домов типа А и Б), устроена зона для отдыха при каждом жилом доме с возможностью размещения индивидуальной садовой мебели.</p> <p>Проезды и автостоянки на территории застройки запроектированы из двухслойного асфальтобетона. Тротуары и прогулочные площадки - из бетонной тротуарной плитки.</p> <p>Для устройства газонов применяется растительный грунт мощностью 15 см, для цветников – 40 см.</p> <p>Ограждение территории.</p>   |
| <p><b>6. Местоположение, планировочные решения</b></p> | <p>Рассматриваемая территория расположена по адресу: г. Москва, г. Троицк, вблизи дер. Пучково.</p> <p>В градостроительном отношении территория жилой застройки располагается в западной части городского округа Троицк, примыкая к его границе, далее расположены земли сельского поселения Первомайское, что обеспечивает хорошие условия для отдыха, высокий рекреационный потенциал.</p> <p>Застройка представляет собой трехэтажные индивидуальные блокированные жилые дома, трехэтажный детский центр, двухэтажный административно-торговый центр.</p> <p>Планировочные ограничения на данной территории отсутствуют.</p> <p>Геологические и экологические условия – благоприятные. Зоны воздействия промпредприятий отсутствуют. Охраняемых памятников природы и культуры на участке нет.</p> <p>Объемно-планировочные решения по размещению группы жилых домов на планируемой территории принимались из необходимости рационального использования площади земельного участка. При этом была учтена его особенность. С одной стороны, данная территория входит в состав городского округа Троицк, а с другой – непосредственно примыкает к территории сельского поселения. В планировке территории это нашло отражение в блокированной в два ряда застройки со стороны Троицка, а далее, к землям сельского поселения Пучково, примкнула застройка однорядная, с придомовыми участками. Таким образом, буферное расположение территории нашло свое отражение в планировке жилой застройки. Центром застройки является общественное пространство, используемое для отдыха и спорта.</p> |
| <p><b>7. Социальное обслуживание</b></p>               | <p>Для обеспечения населения малоэтажной жилой застройки объектами инфраструктуры проектируются следующие учреждения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- детский семейный центр с актовым залом и спортзалом,</li> </ul>  |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>помещениями для занятий, кружковыми, помещениями для групп кратковременного пребывания дошкольников;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- административно-торговый центр, в составе которого помимо служб эксплуатации имеются универсальный магазин, аптека, отделение сбербанка и фельдшерский пункт.</li> </ul>  |
| <b>8. Инженерное обеспечение</b>                                 | <p>Все проектируемые жилые и общественные здания обеспечиваются полным набором инженерных систем:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- водоснабжение от проектируемого собственного водозаборного узла;</li> <li>- бытовая канализация собирается на канализационную насосную станцию и далее на очистные сооружения г. Троицка;</li> <li>- отвод поверхностных стоков осуществляется по проектируемой ливневой канализации в локальные очистные сооружения;</li> <li>- электроснабжение и наружное освещение осуществляется от двух распределительных трансформаторных подстанций, расположенных на территории проектируемой застройки;</li> <li>- отопление жилых зданий осуществляется от индивидуальных котлов, работающих на природном газе, отопление общественных зданий осуществляется от проектируемой котельной, пристроенной к административно-торговому центру;</li> <li>- в проектируемых зданиях предусмотрено размещение РСУ, где расположены элементы сетей радио, телевидения, телефонной связи.</li> </ul> |
| <b>9. Описание домов</b>   | <p>Дома трехэтажные с техническим подпольем.<br/> Фундаменты - свайный ростверк.<br/> Наружные стены – газосиликатные блоки с утеплением и штукатуркой.<br/> Кровля – совмещенная рулонная.<br/> Окна – ПВХ профиль с двухкамерным стеклопакетом.<br/> Внутренняя отделка – штукатурка наружных стен. Без внутренней отделки, без установки лестниц, без разводки коммуникаций.<br/> С установленной входной утепленной металлической дверью.<br/> Преимущества жилого комплекса:<br/> расположение в экологически благоприятной среде, в окружении полей и леса, огороженная охраняемая территория;<br/> наличие собственной инфраструктуры;<br/> автономное водоснабжение, индивидуальное отопление;<br/> свободная планировка квартир;<br/> наличие собственной службы эксплуатации.</p>  |
| <b>10. Количество в составе домов отдельных частей (квартир)</b> | <p>Малоэтажная жилая застройка включает в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- количество жилых домов – 22;</li> <li>- количество квартир – 320;</li> <li>- площадь земельного участка – 7,022 га;</li> <li>- площадь застройки жилых зданий – 25700 кв.м.;</li> <li>- площадь жилых зданий – 56374,56 кв.м.;</li> <li>- общая площадь квартир – 44114,0 кв.м.;</li> <li>- строительный объем – 240512,74 кв.м.</li> </ul>   |
| <b>11. Функциональное назначение нежилых помещений в</b>         | <p>Нежилые помещения проектом строительства не предусмотрены.</p>  |



|   |  |
|---|--|
| <p><b>строящейся малоэтажной жилой застройке, не входящих в состав общего имущества</b></p>   |  |
| <p><b>12. Состав общего имущества малоэтажной жилой застройки, которое будет находиться в общей долевой собственности участников</b></p>                                | <p>В состав общего имущества домов входят: инженерные коммуникации, несущие конструкции, земельный участок, на котором расположены жилые дома блокированной застройки, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства объекты, расположенные на земельном участке.</p>  |
| <p><b>13. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся домов</b></p>  | <p>IV квартал 2017 г.</p>  |
| <p><b>14. Орган, уполномоченный выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию</b></p>  | <p>Администрация городского округа Троицк в городе Москве.</p>   |
| <p><b>15. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию</b><br/> <b>Застройщиком таких рисков</b></p> | <p>Застройщик относит к рискам следующие обстоятельства:<br/> - издание нормативно-правового акта, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства малоэтажной жилой застройки;<br/> - мятеж, бунт, беспорядки, военные действия и иные общественные события;<br/> - пожары, наводнения, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства;<br/> - любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Застройщика.</p> |
| <p><b>16. Планируемая стоимость строительства</b></p>   | <p>Три миллиарда рублей.</p>   |
| <p><b>17. Перечень организаций, осуществляющих строительномонтажные и другие работы</b></p>   | <p>ООО «Стройинжиниринг», ООО «СтройБизнесПлюс».</p>   |
| <p><b>18. Способ обеспечений исполнений обязательств Застройщика по договорам</b></p>   | <p>Согласно статьям 12.1, 13, 14, 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» исполнение обязательств ООО «Лесная сказка» по всем договорам участия в долевом строительстве, заключенным для строительства (создания) малоэтажного жилого комплекса с объектами социальной и</p>  |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>инженерной инфраструктуры, обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Заключен с ООО "СК "РЕСПЕКТ" договор о намерениях страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, в рамках которого, Страховщик обязуется осуществить участнику долевого строительства страховое возмещение в пределах страховой суммы.</p> <p>ООО "СК "РЕСПЕКТ"<br/> ИНН 7743014574 КПП 623401001<br/> 390023, Рязанская область, г.Рязань, ул.Есенина. д.29<br/> р/с 40701810100260000170<br/> в ПАО БАНК ВТБ<br/> к/с 30101810700000000187<br/> БИК 044525187</p> |
| <p><b>19. Иные договоры и сделки по привлечению денежных средств для строительства</b></p> | <p>Займы на основании договоров займа.</p>   |

Директор



В.В.Егоров