

Закрытое акционерное общество «ЛСР. Недвижимость-Урал»

ОГРН 1026605389667, ИНН 6672142550, КПП 660850001
620072, Россия, г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д.34
телефон/факс: (343)215-99-00, E-mail: secret@nova-stroy.ru



www.LSRrealestate-ural.ru

УТВЕРЖДАЮ

Управляющий ЗАО «ЛСР. Недвижимость-Урал»,
действующий на основании
доверенности №49 от 27.01.2014г.

_____/Крицкий В.П./

Действует с «28» февраля 2014 года (дата размещения).

**Реконструкция офисно-торгового здания в многоквартирный жилой дом по ул.Новгородцевой в Кировском районе г.Екатеринбурга:
Существующее здание торгово-офисного назначения, с надстройкой 24-х этажей, под многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями на 1-ом этаже (№ 1 по ГП)**

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

- **О фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения, а также о режиме работы застройщика**

Закрытое акционерное общество «ЛСР. Недвижимость-Урал».

ИНН 6672142550 КПП 660850001

Режим работы: понедельник – пятница с 8-30 до 17-30

Место нахождения общества: 620072, г.Екатеринбург, ул.40-летия Комсомола, 34.

тел./факс (343) 215-99-00, e-mail: secret@nova-stroy.ru

Центральный офис продаж пн.-пт. с 9:00 – 20:00, сб. с 10.00 - 15.00

Место нахождения Центрального офиса продаж: 620144, г. Екатеринбург, ул. 8 марта,194, тел. (343) 215-9-216.

- **О государственной регистрации застройщика**

Закрытое акционерное общество «Уральское строительное управление» (первоначальное наименование ЗАО «НОВА-строй) зарегистрировано Инспекцией МНС России по Октябрьскому району г. Екатеринбурга 13.08.2002 года, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1026605389667, свидетельство о регистрации серия бб № 001962220 (Общество создано в результате реорганизации в форме преобразования Общества с ограниченной ответственностью «Уральское строительное управление, зарегистрированного Администрацией Октябрьского района г. Екатеринбурга 14.11.2001г., свидетельство о регистрации: серия I-ОИ №10140, является его правопреемником).

Решением общего собрания акционеров первоначальное наименование Общества изменено на Закрытое акционерное общество «НОВА – строй» (протокол №2 от 17.03.03). Изменения в ЕГРЮЛ в связи с переименованием внесены 13.05.03 за ГРН 2036604399852 (свидетельство: серия бб № 002348107).

26 ноября 2012 года единственным акционером принято решение об изменении прежнего фирменного наименования Общества на новое - Закрытое акционерное общество «ЛСР. Недвижимость-Урал» и утверждении устава Закрытого акционерного общества «ЛСР. Недвижимость-Урал» (Решение № 2/2012 от

26 ноября 2012 года). Изменения в ЕГРЮЛ в связи с переименованием и регистрацией устава внесены 11.01.2013 г. за ГРН 2136670003369 (Свидетельство: серия 66 № 007271022).

• **Перечень акционеров (участников), владеющих более чем 5% акций компании**

Акционеры (участники) наименование	Место нахождения / место жительства	Доля участия (%)
Юридические лица: Открытое акционерное общество «Группа ЛСР»	190031, Санкт-Петербург, ул. Казанская, д.36	100%

- **О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:**

Наименование объекта, назначение, его адрес	Срок начала строительства	Срок ввода объекта в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией*	Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию
2011 год			
Жилой дом Билимбаевская, 37 (строительный адрес жилой дом №1 по ул. Билимбаевская- Ангарская. 1 пусковой комплекс)	III кв. 2008	I кв. 2010	IV кв. 2011
Жилой дом Совхозная, 8 (строительный адрес жилой дом №14 по ул. Шефская-Совхозная- Таганская- Фрезеровщиков, 3 очередь, 1 пусковой комплекс)	IV кв. 2010	IV кв. 2011	IV кв. 2011
Жилой дом Совхозная, 6 (строительный адрес жилой дом №15 по ул. Шефская-Совхозная- Таганская- Фрезеровщиков, 3 очередь, 2 пусковой комплекс).	IV кв. 2010	IV кв. 2011	IV кв. 2011
2012 год			
4 секции 10 –этажного 7- секционного ж/д с помещениями ТСЖ на 1 –ом этаже ул. Восстания, 101 (№1А-1Г по ГП)	IV кв. 2010	IV кв. 2011	II кв. 2012
Подземная одноуровневая автостоянка ул. Молотобойцев, 12а (№1А по ГП)	III кв. 2009	IV кв. 2010	II кв. 2012
Центральный тепловой пункт ул. Шефская, 97а (№21 по ГП)	III кв. 2011	IV кв. 2011	II кв. 2012
Подземная одноуровневая автостоянка ул. Бакинских комиссаров, 109а (стр. №9)	II кв. 2007	II кв. 2010	III кв. 2012
2 секции 10 –этажного 7- секционного ж/д ул. Восстания, 101 (№1Ж и1Д по ГП)	II кв. 2011	III кв. 2012	IV кв. 2012
25-этажный 1-секционный ж/д ул. Таганская, 87 (№8 по ГП)	III кв. 2008	II кв. 2011	IV кв. 2012
16-этажный 2-секционный ж/д ул. Совхозная, 4 (№16 по ГП)	I кв. 2011	III кв. 2012	IV кв. 2012

16-этажный 2-секционный ж/д ул. Совхозная, 10 (№18 по ГП)	I кв. 2011	III кв. 2012	IV кв.2012
25-этажный 1-секционный ж/д ул. Таганская,91 (№9 по ГП)	III кв. 2008	II кв. 2011	IV кв.2012
Односекционный многоэтажный ж/д со встроенными помещениями магазинов на 1 этаже ул. Татищева, 56 (№2 по ГП), трансформаторная подстанция ул. Татищева58-б (№10 по ГП)	III кв. 2011	III кв. 2012	IV кв.2012
2013 год			
Односекционный многоэтажный ж/д со встроенными помещениями магазинов на 1 этаже (№3 по ГП), ул. Татищева, 54	III кв. 2011	III кв. 2013	II кв.2013
Односекционный многоэтажный ж/д со встроенными помещениями магазинов на 1 этаже (№№4,5,6 по ГП), ул. Токарей,26	I кв. 2012	III кв. 2013	III кв. 2013
Двухсекционный многоэтажный ж/д (№№7,8 по ГП), ул. Нагорная, 49	II кв. 2012	IV кв. 2013	IV кв. 2013
Двухуровневая подземная автостоянка (№11 по ГП), ул. Нагорная, 49	II кв. 2012	IV кв. 2013	IV кв. 2013
Одна секция многоэтажного 7-секционного ж/д (№1Е по ГП), Восстания, 101	II кв. 2012	III кв. 2013	IV кв. 2013
Трехсекционный многоэтажный ж/д со встроенными помещениями ТСЖ на 1 этаже (№1 по ГП), Седова, 55	IV кв. 2012	IV кв. 2013	III кв. 2013
Односекционный многоэтажный ж/д (№2 по ГП), Седова, 55	IV кв. 2012	IV кв. 2013	III кв. 2013
Двухсекционный многоэтажный ж/д (№3 по ГП), Седова, 51	I кв. 2013	IV кв. 2013	IV кв. 2013
Многоэтажный 2-секционный ж/д со встроенными офисными помещениями на 1 этаже (№12 по ГП), Шефская, 108	II кв.2011	III кв. 2013	III кв. 2013
Жилые части двух 16-этажных односекционных жилых домов, объединенных стилобатом с нежилыми помещениями (№13 А.1 и № 13Д по ГП), Совхозная, 2	II кв.2013	IV кв. 2013	IV кв. 2013
Четырехсекционный ж/д с крышной газовой котельной (№4 по ГП), Мехренцева, 9	IV кв. 2012	IV кв. 2013	IV кв. 2013
Трехэтажный трехсекционный ж/д (№1 по ГП), Карасьевская, 37	I кв. 2013	IV кв. 2013	IV кв. 2013
Трехэтажный трехсекционный ж/д (№2 по ГП), Карасьевская, 39	I кв. 2013	IV кв. 2013	IV кв. 2013
Трехэтажный трехсекционный ж/д (№3 по ГП), Карасьевская, 41	I кв. 2013	IV кв. 2013	IV кв. 2013
Трехэтажный трехсекционный ж/д (№4 по ГП), Карасьевская, 43	I кв. 2013	IV кв. 2013	IV кв. 2013
Трехэтажный трехсекционный ж/д (№5 по ГП), Карасьевская, 36	II кв.2013	IV кв. 2013	IV кв. 2013
Трехэтажный трехсекционный ж/д (№6 по ГП), Карасьевская, 38	II кв.2013	IV кв. 2013	IV кв. 2013
Трехэтажный трехсекционный ж/д (№7 по ГП), Карасьевская, 40	II кв.2013	IV кв. 2013	IV кв. 2013

Трехэтажный трехсекционный ж/д (№8 по ГП), Карасьевская, 42	II кв.2013	IV кв. 2013	IV кв. 2013
Трехэтажный трехсекционный ж/д (№9 по ГП), Карасьевская, 44	III кв.2013	IV кв. 2013	IV кв. 2013
Трехэтажный трехсекционный ж/д (№10 по ГП), Карасьевская, 46	III кв.2013	IV кв. 2013	IV кв. 2013
Трехэтажный трехсекционный ж/д (№11 по ГП), Карасьевская, 48	III кв.2013	IV кв. 2013	IV кв. 2013
Трехэтажный трехсекционный ж/д (№12 по ГП), Карасьевская, 50	III кв.2013	IV кв. 2013	IV кв. 2013

Срок ввода объекта в эксплуатацию - расчетный срок на основании нормативов 1985 года - СНИП 1.04.03-85 *, разработанных в «Проекте организации строительства» для данного объекта.

- **О виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе выдавшем 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**

Деятельность ЗАО «ЛСР. Недвижимость-Урал» не подлежит лицензированию.

- **О величине собственных денежных средств, финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на ближайшую отчетную дату:**

Величина активов на 31.01.2014 г.	8 934 771 тыс. руб.
Финансовый результат прошлых лет (прибыль)	1 561 175 тыс. руб.
Финансовый результат 2014 года (прибыль)	156 783 тыс. руб.
Размер кредиторской задолженности на 31.01.2014 г.	945 984 тыс. руб.
Размер дебиторской задолженности на 31.01.2014 г.	2 964 179 тыс. руб.

ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

- **О цели проекта строительства**

Проектными решениями предполагается реконструкция существующего офисно-торгового здания в 25-этажный многоквартирный жилой дом по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, Кировский район, ул.Новгородцевой, в 50м. на запад от ориентира дом №25, корпус 1-2

- **Об этапах и сроках реализации проекта**

Предполагается реализация проекта в один этап. Ориентировочный срок ввода объекта в эксплуатацию – III квартал 2015 года.

- **О результатах государственной экспертизы проектной документации.**

Положительное заключение № 2-1-1-0001-14 от 27.01.2014г. по проекту выдано ООО «Инженерный центр «Альфа-Промэк».

- **О разрешении на строительство**

Разрешение на строительство № RU 66302000-4043 выдано 25 февраля 2014г. Администрацией города Екатеринбурга. Срок действия – до 01 августа 2015г.

- **О правах застройщика на земельный участок, о границах и площади земельного участка.**

Застройщик обладает правом собственности на земельный участок, отведенный под объект «Реконструкция офисно-торгового здания в многоквартирный жилой дом по ул.Новгородцевой в Кировском районе г.Екатеринбурга: Существующее здание торгово-офисного назначения, с надстройкой 24-х этажей, под многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями на 1-ом этаже (№ 1 по ГП)»

на основании следующих документов:

Свидетельство о государственной регистрации права бб АЖ 275251 от 16.12.13г.

Кадастровый номер земельного участка: 66:41:0705001:106

Площадь земельного участка: 8836 кв.м.

Адрес земельного участка: Свердловская область, г.Екатеринбург, Кировский район, ул.Новгородцевой, в 50 м. на запад от ориентира дом № 25, корпус 1-2.

Правоустанавливающие документы на земельный участок:

Договор купли-продажи земельного участка №В-180 от 17.09.2013 года.

- **Об элементах благоустройства**

На отведенном участке запроектировано благоустройство с организацией площадок (детских игровых, хозяйственных, спортивных с велодорожками), гостевых автостоянок. На территории, свободной от подземных инженерных коммуникаций, проездов и тротуаров, предусмотрено озеленение путем устройства газонов, посадки деревьев и кустарников.

- **О местоположении строящегося многоквартирного дома и количестве самостоятельных частей (квартир) строящегося дома.**

Строящийся (реконструируемый из офисно-торгового здания) многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями на 1-ом этаже (№ 1 по ГП) расположен по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, Кировский район, ул.Новгородцевой, в 50 м. на запад от ориентира дом № 25, корпус 1-2.

Количество квартир в составе строящегося многоквартирного дома - всего 267 шт., в том числе:

1- комнатных: 169 шт.

2 - комнатных: 97 шт.

3 - комнатных: 1 шт.

Общая проектная площадь квартир:

а) Согласно стадии «Проектная документация» (а также Положительного заключения государственной экспертизы и разрешения на строительство) – 12082,34 кв.м.

б) Согласно стадии «Рабочая документация» - 12070,93 кв.м.

Встроенные нежилые помещения в многоквартирном доме, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме (характеристики и функциональное назначение).

Электрощитовая – 10,77 кв.м.

Электрощитовая – 5,91 кв.м.

Электрощитовая – 5,9 кв.м.

Пультовая – 4,60 кв.м.

Колясочная – 9,94 кв.м.

ТСЖ – 27,16 кв.м.

Встроенные нежилые помещения в многоквартирном доме, не входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме (характеристики и функциональное назначение).

Техническое помещение 1 этажа – 11,25 кв.м.

Техническое помещение 1 этажа – 2,91 кв.м.

Технические помещения 2-25 этажи – 5,18 кв.м.

Офис №1 – 36,82 кв.м.

Офис №2 – 73,46 кв.м.

Магазин №1 – 80,28 кв.м.

Магазин №2 – 89,65 кв.м.

Отличия между двумя стадиями («Проектная документация», «Рабочая документация») проявляются из-за глубокой проработки проекта с уточненным расположением узлов, сетей, монтажных стыков, применяемого оборудования. В результате чего данные по площади различаются обязательно. Планировки и площади помещений в договорах долевого участия указываются на основании стадии «Рабочая документация».

• Технические характеристики. Планировочные решения.

Конструкции существующего офисно-торгового здания выполнены в монолитном железобетонном исполнении. Надстраиваемая часть здания, начиная со второго этажа, разработана из сборных железобетонных конструкций на основе изделий производства завода ЖБИ «Бетфор».

Количество этажей – 25 этажей. Предусмотрено техническое подполье, над последним жилым этажом - теплый чердак.

Проектные площади квартир:

1-комнатные: площадь от 36,14 кв.м. до 39,83 кв.м.

2-комнатные: площадь от 54,88 кв.м. до 57,52 кв.м.

3-комнатные: площадь 71,60 кв.м.

• О составе общего имущества в строящемся многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого участия строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства.

Приквартирные коридоры, лестницы, тамбуры, переходные лоджии, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, электрощитовые, колясочная, помещение ТСЖ, лифты, лифтовые холлы, машинное отделение, техническое подполье, оборудование пожарной и питьевой насосной, индивидуального теплового пункта, водомерного узла, бойлерной, узел ввода с узлом учета, инженерные коммуникации, теплый чердак и кровля, земельный участок на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства.

• О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося объекта, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию.

Ввод объекта в эксплуатацию - III квартал 2015 года. Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию – Администрация г. Екатеринбурга.

• О возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков

В случае возникновения финансовых и прочих рисков при проведении строительных работ, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе: стихийных бедствий, военных действий любого характера, блокады, решений Правительственных органов, изменений ставок рефинансирования Центрального банка, изменений налогового законодательства РФ, а также неблагоприятных погодных условий, исполнение обязательств по договору отодвигается соразмерно времени действий этих обстоятельств.

Добровольное страхование строительных рисков отсутствует.

- **Планируемая стоимость строительства.**

Планируемая стоимость строительства 717 117 672 руб.

- **Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров.**

Иных договоров и сделок, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, нет.

- **Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору**

Залог находящегося в собственности Застройщика земельного участка под кадастровым номером 66:41:0705001:106. Залог строящегося (реконструируемого из офисно-торгового здания) многоэтажного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями на 1-ом этаже (№ 1 по ГП) по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, Кировский район, ул.Новгородцевой, в 50 м. на запад от ориентира дом № 25, корпус 1-2.)

Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участникам долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства объекта: «Реконструкция офисно-торгового здания в многоквартирный жилой дом по ул.Новгородцевой в Кировском районе г.Екатеринбурга: Существующее здание торгово-офисного назначения, с надстройкой 24-х этажей, под многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями на 1-ом этаже (№ 1 по ГП)», наряду с залогом обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участникам долевого строительства по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании.

- **О перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков)**

Генпроектировщик: ООО «ЛСР. Строительство-Урал»

Генподрядчик: ООО «НПП «Стройтэк»

С ниже перечисленными документами Застройщика можно ознакомиться по адресу: город Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, 34

1. учредительные документы застройщика;
2. свидетельство о государственной регистрации застройщика;
3. свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
4. разрешение на строительство;
5. технико-экономическое обоснование проекта строительства объекта;
6. заключение государственной экспертизы проектной документации;
7. проектная документацию;
8. документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок;
9. утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские балансы, счета (распределение) прибыли и убытков за три последних года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности (за исключением регистров бухгалтерского учета);
10. аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности предпринимательской деятельности.