



УТВЕРЖДАЮ:  
Генеральный директор  
ЗАО «ФСК «Лада-Дом»

В.Ю.Бартоломеев

28.03.2015



## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

(новая редакция)

Закрытое акционерное общество «Финансово-строительная компания «Лада-Дом» публикует настоящую декларацию на сайте [www.ladadom.ru](http://www.ladadom.ru) в соответствии, в порядке и на условиях, установленных требованиями статей 2, 3, 19, 20, 21 Федерального Закона №214ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Объект: *Жилой дом с нежилыми помещениями поз. Л 1.2-МАГ, г.Тольятти, Автозаводский район, квартал 14А, II очередь строительства*

Строительный адрес: Самарская область, г.Тольятти,  
Автозаводский район, ул. 40 лет Победы восточнее кварталов 14 и 17

Редакция от 28 марта 2015 года

Опубликована на сайте [www.ladadom.ru](http://www.ladadom.ru)

г.о.Тольятти  
Самарской области

## 1. Информация о застройщике.

### Фирменное наименование:

Закрытое акционерное общество «Финансово-строительная компания «Лада-Дом»

### Место нахождения:

445030, РФ, Самарская область, г.Тольятти, ул. 40 лет Победы, 47А

**Контактные телефоны:** приёмная (8482) 77-88-77

отдел реализации (8482) 77-99-77,

бухгалтерия (8482) 95-96-72

Сайт: [www.ladadom.ru](http://www.ladadom.ru)

Адрес электронной почты: [mail@ladadom.ru](mailto:mail@ladadom.ru), [real@ladadom.ru](mailto:real@ladadom.ru).

### Режим работы:

Пн-Пт: 9.00.-12.00, 13.00-17.30

Сб, Вс: выходные

### Сведения о государственной регистрации:

1. Свидетельство о государственной регистрации ЗАО «ФСК «Лада-Дом» серия АР №102-95. Постановление администрации Автозаводского района г.Тольятти №534/3 от 02.03.1995. Регистрационный N4910.
2. Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года серии 63 №002270181 от 02 декабря 2002 года, выдано МИФНС России №2 по Самарской области. ОГРН 1026301997776.
3. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе и присвоении Идентификационного Номера Налогоплательщика серии 63 №0000124 от 04.06.1999, выдано МИФНС России №2 по Самарской области. ИНН 6320010256.

**Учредители (участники) - акционеры,** которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления ЗАО «ФСК «Лада-Дом»: ООО «ТДК»  
- размер доли - 100% уставного капитала.

**Сведения о реализованных Застройщиком строительных проектах за последние 3 года:**

Наименование объекта, назначение, точный адрес, этажность	Общая площадь, кв.м.	Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией	Фактически срок ввода в эксплуатацию
Жилой дом поз. 17-Б-7 с нежилыми помещениями по адресу: г. Тольятти, 8 квартал, ул. Спортивная, 6	53466,9	01.01.2012 г.	25.11.2011 г.
Жилой дом поз. 31-А-4 с торговыми помещениями по адресу: г. Тольятти, 31 квартал, ул. Революционная, 7-б	16099,9	30.12.2013 г.	19.09.2013 г.
Жилой дом поз. Л б.1 по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, ул.40 лет Победы, д. 45.	14928,6	10.03.2015 г.	31.12.2014 г.

**Виды лицензируемой деятельности:** отсутствуют.

ЗАО «ФСК «Лада-Дом» имеет допуск к следующим видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства: №06 «Устройство бетонных и железобетонных монолитных конструкций»; №07 «Монтаж сборных бетонных и железобетонных конструкций»; №32 «Работы по осуществлению строительного контроля привлекаемым застройщиком или заказчиком»; №33 «Работы по организации строительства, реконструкции и капитального ремонта привлекаемым застройщиком или заказчиком».

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ №0614.03-2010-6320010256-С-034 от 28.11.2014, выдано НП «СРО «МАСП».

Начало действия: 25.11.2014.

Срок действия: без ограничения срока и территории его действия.

Основание выдачи Свидетельства: Решение Совета НП «Саморегулируемая организация «Межрегиональный Альянс Строительных предприятий», протокол №266 от 25 ноября 2014г.

Орган, выдавший свидетельство: СРО Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Межрегиональный Альянс Строительных Предприятий» г.Волгоград (регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-С-034-04092009).

**Финансовые показатели на день опубликования проектной декларации:**

Чистая прибыль за 2014 год - (5 517) тыс.руб

Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.14г – 281 427 тыс.руб

Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.14г – 42 489 тыс.руб

## **Информация о проекте строительства**

**Цель проекта:** Строительство и ввод в эксплуатацию жилого дома с нежилыми помещениями поз. А 1.2-МАГ, г. Тольятти, Автозаводский район, квартал 14А, II очередь строительства.

Строительство ведётся в один этап.

Срок реализации проекта – до **30 июля 2015 года**.

**Земельный участок** принадлежит Застройщику по праву аренды на основании: договора аренды земельного участка №1272 от 02 декабря 2005г., заключенного с Мэрией городского округа Тольятти, зарегистрированного в управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Самарской области 14.12.2005, номер регистрации 63-63-09/146/2005-592; дополнительного соглашения от 03.06.2013 к договору №1272 от 02 декабря 2005г., зарегистрированного в управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Самарской области 06.06.2013, номер регистрации 63-63-09/032/2013-814.

Общая площадь земельного участка – 590686 кв. м., назначение: для строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения, категория земель: земли населенных пунктов,

Кадастровый номер 63:09:0101183:3695. Собственник участка – РФ.

Местоположение земельного участка: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, ул.40 лет Победы, восточнее кварталов 14 и 17.

Право аренды на земельный участок кадастровый номер 63:09:0101183:3695 общей площадью 590 686 кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, ул.40 лет Победы, восточнее кварталов 14 и 17, передано в залог ОАО «Сбербанк России» по договору ипотеки №70921/3 от 21.07.2014г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области 20.10.2014г. за номером 63-63-09/034/2014-914, в качестве обеспечения по исполнению обязательств по договору невозобновляемой кредитной линии №70921 от 21.07.2014г.

**Положительное заключение негосударственной экспертизы:** регистрационный №4-1-1-0018-14 от 05.02.2014, выдано ООО «Научно-технический центр «Промбезопасность-Оренбург» (Свидетельства об аккредитации №РОСС RU.0001/610041, №РОСС RU.0001/610054).

**Разрешение на строительство** № RU 63302000-77 от 12.09.2008, выдано отделом выдачи разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию объектов Мэрии городского округа Тольятти.

**Местоположение жилого дома с нежилыми помещениями поз. А1.2-МАГ:** Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, квартал 14А, II очередь строительства, в составе второго этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения в границах предоставленного земельного участка, согласно ситуационного плана и его описание в соответствии с проектной документацией:



### Описание жилого дома поз. Л1.2-МАГ

Общая площадь здания 13508,2 кв.м, общая площадь квартир 9695,4 кв.м, общая площадь офисов 89,3 кв.м, количество квартир 248..

Двухсекционный жилой дом состоит: количество этажей – 12, из них 10 жилых этажей, технический подвальный этаж, технический этаж (чердак). Во второй секции на первом этаже предусмотрены нежилые помещения общей площадью 89,3 кв.м.

Высота жилых помещений от пола до потолка составляет 2,5 м.

Высота технического подвального этажа составляет 2,1 м., оно предусмотрено для прокладки в нем инженерных коммуникаций, в том числе, узла управления насосной и ИТП. Высота технического чердака 1,8м в чистоте.

В каждой секции запроектировано по 2 лифта, расположенных в общей лестничной клетке, один из них грузовой грузоподъемностью 630кг, второй - пассажирский грузоподъемностью 400кг.

Ствол мусоропровода расположен в общей лестничной клетке на межэтажной площадке.

Входы в каждую секцию жилого дома оборудованы пандусами для обеспечения доступа в него маломобильных групп населения.

Каркас здания монолитный железобетонный.

Фундаменты - свайные.

Наружные стены здания – керамзитобетонные блоки с утеплителем из минераловатных плит облицованные фасадной системой.

Перегородки межквартирные - керамзитобетонные блоки.

Внутренние стены – монолитные железобетонные.

Жилой дом Л1.2-МАГ оборудуется домофонной связью и пожарной сигнализацией. Внутренние сети телефона и телевидения не предусмотрены (оборудуются по отдельным договорам собственников с компанией – провайдером).

Благоустройством дворового пространства предусматривается устройство детских площадок, тротуаров, подъездных дорог, посадка кустарников, деревьев, газонов.

**Описание нежилых помещений поз. А 1.2-МАГ.** Нежилые помещения располагаются на первом этаже второй секции жилого дома поз. А1.2-МАГ и оборудованы входом, изолированным от жилой части здания.

Высота помещений (от пола до потолка) – 2,5 м.

Благоустройством предусмотрены подъездные пути и стоянки для автомобильного транспорта.

**Количество и технические характеристики** самостоятельных частей (квартир и нежилых помещений), передаваемых Застройщиком участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:

**ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИР ЖИЛОГО ДОМА ПОЗ. А 1.2-маг**

Тип квартиры	Кол.	Площадь, кв.м без балконов		балкон с коэф. 0,3	Общая площадь, кв.м с балконами	
		квартиры	всего		квартир ы	всего
1А	19	34,4	653,6	0,8	35,2	668,8
1Б	19	35	665	0,8	35,8	680,2
1В	20	35,1	702	0,8	35,9	718
1Г	20	37	740	0,8	37,8	756
1Д	9	36,4	327,6	0,8	37,2	334,8
1Е	9	36,8	331,2	0,8	37,6	338,4
1Ж	1	45,4	45,4	0,9	46,3	46,3
1И	10	33,2	332,0	0,8	34	340
1К	10	35,7	357,0	0,8	36,5	365
1Л	12	32,3	387,6	0,8	33,1	397,2
1М	10	36,9	369,0	0,8	37,7	377
1Н	9	34,9	314,1	0,8	35,7	321,3
1П	20	37,1	742,0	0,8	37,9	758
1Р	8	31,7	253,6	1,8	33,5	268
1С	1	36,7	36,7	1	37,7	37,7
1Т	9	34,6	311,4	0,8	35,4	318,6
1Ф	1	38,3	38,3	1	39,3	39,3
1Х	1	36,3	36,3	1	37,3	37,3
1Ц	1	38	38	1	39	39
<b>по 1 ком.кв.</b>	<b>189</b>		<b>6674,4</b>	<b>166,5</b>		<b>6840,9</b>
С (студия)	12	25,6	307,2	0	25,6	307,2
С1 (студия)	8	25	200	0,9	25,9	207,2

по студиям	20		507,2	7,2		514,4
2А	10	54,9	549	0,8	55,7	557
2В	10	51,4	514	1,6	53	530
по 2 ком.кв.	20		1063,0	24		1087
3В	6	64,8	388,8	0,9	65,7	394,2
3Г	5	64,8	324	0,9	65,7	328,5
3Ж	4	63,7	254,8	2,6	66,3	265,2
3Е	4	63,7	254,8	2,6	66,3	265,2
по 3 ком.кв.	19		1222,4	30,7		1253,1
Всего	248		9467,0	228,4		9695,4

**Нежилые помещения (офисы):**

Наименование помещений		Кол-во	Этаж	Общая площадь, м <sup>2</sup>
<b>2 подъезд</b>				
1	Офис № 1	1	1	58,9
2	Кабинет	1	1	17,6
3	Санузел	1	1	3,6
4	Кладовая уборочного инвентаря	1	1	4,0
5	Тамбур	1	1	5,2
Итого				<b>89,3</b>

**Состав общего имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:**

№ п/п	Наименование помещений и элементы собственности	Площадь м <sup>2</sup>
1	Технический подвальный этаж 1 секции	545,6
2	Технический подвальный этаж 2 секции	539,5
3	Насосная – 1 шт.(подвальный этаж)	8,0
4	Узел управления	6,6
5	ИТП	11,6
6	ИТП	16,9
7	Технический этаж 1 секции	648,9
8	Технический этаж 2 секции	648,4
9	Машинные отделения – 2 шт.	56
10	Выходы на кровлю – 2 шт.	12,6
11	Мусорокамеры – 2 шт.	12,6
12	Тамбуры мусорокамер -2шт.	5,2
13	Электрощитовая – 1 шт. (1 этаж)	6,2
14	Отдельные входы в подвал – 4 шт.	-
15	Тамбуры входов – 4 шт.	-
16	Крыльца входов (пандусы) – 2 шт.	-
17	Лестнично- лифтовые узлы – 2 шт.	725,9
18	Поэтажные коридоры общей площадью	376

19	Комнаты уборочного инвентаря ж/дома– 2 шт.	6,4
----	--------------------------------------------	-----

№№ п/п	Наименование инженерного обеспечения	Примечание
1	Лифты Q=630кг / Q=400кг	2 шт./2 шт.
2	Мусоропроводы	2 шт.
3	Водопровод противопожарный хозяйственно-питьевой.	
4	Бытовая и ливневая канализации.	
5	Централизованное отопление и горячее водоснабжение	
6	Естественная вытяжная вентиляция	
7	Электроснабжение	
8	Электроосвещение	
9	Пожарная сигнализация.	
10	Домофонная связь	
11	Автоматика сантехустройств.	

Земельный участок в условных границах согласно проектной документации, на основании которой выдано разрешение на строительство, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке

№	Наименование	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок	7963

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: до 30 июля 2015 года.

При выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию участвуют представители следующих органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций:

- Мэрия г.о.Тольятти Самарской области;
- Государственная инспекция строительного надзора Самарской области;
- ЗАО «ФСК «Лада-Дом» (компания-застройщик).

Финансовые и прочие риски, возникающие при осуществлении проекта: Финансовые и коммерческие риски незначительны ввиду стабильного платежеспособного спроса на рынке недвижимости г. Тольятти и полной окупаемости объекта, в связи с чем, меры по добровольному страхованию не предпринимались.

Планируемая стоимость строительства 344 578 112,40 (Триста сорок четыре миллиона пятьсот семьдесят восемь тысяч сто двенадцать) рублей 40 копеек.

Структура финансирования объекта:

- Собственные средства ЗАО «ФСК «Лада-Дом» - 15,33%;
- Денежные средства участников долевого строительства - 47,55%;
- Заёмные средства, предоставленные ОАО «Сбербанк России» - 37,12%.

Денежные средства на строительство объекта привлекаются:

- по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома,



- по Договору с ОАО «Сбербанк России» об открытии невозобновляемой кредитной линии №70921 от 21.07.2014;
- собственные средства Застройщика.

**Способ обеспечения обязательств Застройщика по договору:**

В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договорам долевого участия - с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства находится в залоге право аренды земельного участка, выделенного под строительство жилого дома и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

Генеральный подрядчик: ЗАО «ФСК «Лада-Дом»

Генеральный проектировщик: ООО ПСИ «Соцкультбытпроект»