

Утверждаю
Генеральный директор
ЗАО «ФСК «Лада-Дом»

В. Ю. Бартоломеев

12 ноября 2013 г.



ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

Закрытое акционерное общество «Финансово-строительная компания «Лада-Дом» публикует настоящую декларацию на сайте 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 переменной этажности (7-9 этажей) с нежилыми помещениями поз. Л1.4-МАГ с инженерно-техническим обеспечением в составе второго этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения.

Строительный адрес:

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

Опубликована на сайте 12 ноября 2013 г.

1. Информация о застройщике.

Фирменное наименование

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

Место нахождения отдела реализации и бухгалтерии

Юридический адрес: Самарская область, г.Тольятти, Южное шоссе, 79

Почтовый адрес: 445044, Самарская область, г.Тольятти, Южное шоссе, 79, а/я 6074

контактный телефон (8482) 68-03-43 Факс: (8482) 68-03-43

отдел реализации (8482) 68-04-19, 68-03-76, бухгалтерия (8482) 68-03-81, 68-05-67

Сайт: www.ladadom.ru

Адрес электронной почты: mail@ladadom.ru, real@ladadom.ru.

Режим работы

Пн-Чт: 8.00.-12.00, 13.00-17.00.

Пт: 8.00.-12.00, 13.00-16.00.

Сб, Вс: выходные.

Сведения о государственной регистрации

1. Свидетельство о гос.регистрации ЗАО «ФСК «Лада-Дом». Рег. N 4910. Дата и номер постановления администрации Автозаводского района г.Тольятти № 1550/5 от 28.05.1996 г.
2. Свидетельство серии 63 № 002270181 от 02 декабря 2002 года о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года.
3. Свидетельство серии 63 № 0000124 от 04.06.1999 года о постановке на учет в налоговом органе и присвоении Идентификационного Номера Налогоплательщика.

Учредители (участники) - акционеры, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления ЗАО «ФСК «Лада-Дом»: ООО «ТДК» - 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	Фактический срок ввода в эксплуатацию
Комплексное здание, состоящее из 7-этажного жилого дома поз.Л4.5 и торцевой вставки с торгово-офисными помещениями поз.Л4.5-МАГ, по ул. 40 лет Победы, восточнее кварталов 14 и 17 в Автозаводском районе г.Тольятти	8612,7	01.08.2010 г.	08.06.2010 г.

Комплексное здание, состоящее из 7-этажного жилого дома поз.Л4.3 и торцевой вставки с торгово-офисными помещениями поз.Л4.3-МАГ, по ул. 40 лет Победы, восточнее кварталов 14 и 17 в Автозаводском районе г.Тольятти	8603,2	01.02.2011 г.	11.11.2010 г.
Комплексное здание, состоящее из 7-этажного жилого дома поз.Л4.4 и торцевой вставки с торгово-офисными помещениями поз.Л4.4-МАГ, по ул. 40 лет Победы, восточнее кварталов 14 и 17 в Автозаводском районе г.Тольятти	8599,3	17.04.2011 г.	17.12.2010 г.
Жилой дом поз. 17-Б-7 с нежилыми помещениями по адресу: г. Тольятти, 8 квартал, ул. Спортивная	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	16099,9	30.12.2013 г.	19.09.2013 г.

Виды лицензируемой деятельности и сведения о наличии лицензий

Вид деятельности:

Жилищно-гражданское строительство, работы по осуществлению строительного контроля.

Свидетельство №0614.01-2010-6320010256-С-034.

Начало действия: 12.10.2012.

Срок действия: без ограничения срока и территории его действия.

Основание выдачи Свидетельства: Решение Совета НП «Саморегулируемая организация «Межрегиональный Альянс Строительных предприятий», протокол №168 от 12 октября 2012г.

Орган, выдавший свидетельство:

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Межрегиональный Альянс Строительных Предприятий» г. Волгоград (СРО-С-034-04092009).

Финансовые показатели на день опубликования проектной декларации:

Чистая прибыль за 9 месяцев 2013г.: 45 606 104 рублей.

Дебиторская задолженность на 30.09.2013г.: 24 784 057 рублей.

Кредиторская задолженность на 30.09.2013г.: 1 594 099 591 рублей.

2. Информация о проекте строительства.

Цель проекта:

Строительство и ввод в эксплуатацию жилого дома переменной этажности (7-9 этажей) с нежилыми помещениями поз. Л 1.4-МАГ с инженерно-техническим обеспечением в составе второго этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения.

Срок реализации проекта – до 30 ноября 2014 года.

Земельный участок, предоставленный для строительства жилого дома переменной этажности (7-9 этажей) с нежилыми помещениями поз. Л 1.4-МАГ с инженерно-техническим обеспечением в составе второго этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения, принадлежит Застройщику на праве аренды на основании договора аренды земельного участка № 1272 от 02 декабря 2005 г., 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 к договору № 1272 от 02 декабря 2005 г. от 03.06.2013 г., зарегистрированного в управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Самарской области 06.06.2013 г., 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.

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

Собственник участка – городской округ Тольятти.

Положительное заключение государственной экспертизы, регистрационный № 63-1-1-0359-08 выдано ГУ Самарской области «Государственная экспертиза проектов в строительстве».

Разрешение на строительство

№ RU 63302000-16 от 15.05.2009 года выдано Департаментом градостроительной деятельности мэрии городского округа Тольятти.

Местоположение жилого дома переменной этажности (7-9 этажей) с нежилыми помещениями поз. Л 1.4-МАГ с инженерно-техническим обеспечением в составе второго этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения согласно ситуационного плана и его описание в соответствии с проектной документацией:



Участок под строительство расположен на территории II этапа строительства 14А квартала Автозаводского района г. Тольятти в соответствии с утвержденной схемой градостроительного зонирования города Тольятти. Участок свободен от застройки, зеленых насаждений и инженерных коммуникаций.

Описание жилого дома поз. Л 1.4-МАГ

Жилой дом состоит из трех секций. Две крайние секции выполнены семиэтажными с размещением квартир на всех этажах, включая первый этаж. Средняя секция выполнена девятиэтажной с размещением административных помещений на первом этаже и квартир на этажах со второго по девятый. Общая площадь жилого здания составляет 9468,54 м². Высота жилых этажей от пола до пола составляет 3,00 м.

В жилом доме предусмотрено устройство техподполья и техэтажа – чердака.

Высота техподполья составляет 1,90 м., оно предусмотрено для прокладки в нем инженерных сетей, в том числе, узлов управления в каждой секции, а в угловой секции – помещений электрощитовой, насосной и ИТП в средней, угловой, секции. Чердак, высотой 1,885 м., обогревается теплым воздухом, поступающим из вытяжной вентиляции жилого дома.

Вертикальные коммуникации каждой из секций сформированы лестничными клетками типа Л1 и лифтами пассажирскими грузоподъемностью 630 кг. В каждой секции предусмотрено размещение мусоропровода.

Квартиры в жилых секциях предусмотрены четырех типов – однокомнатные (37 шт.), двухкомнатные (21 шт.), трехкомнатные (30 шт.) и четырехкомнатные (7 шт.) Все квартиры запроектированы с лоджиями.

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

Наружные цокольные стены - сборные железобетонные трехслойные панели толщиной 350 мм. из тяжелого бетона.

Наружные этажные стены - сборные железобетонные трехслойные панели толщиной 400 мм. из тяжелого бетона.

Внутренние стены - сборные железобетонные панели толщиной 160 мм.

Перегородки - сборные железобетонные панели толщиной 80 мм.

Плиты перекрытия и покрытия, плиты балконов - сборные железобетонные пустотные плиты толщиной 220 мм

Лестницы - сборные железобетонные марши и площадки.

Шахты лифта - сборные железобетонные панели толщиной 140 мм.

Наружные стены чердака - сборные железобетонные трехслойные панели толщиной 350 мм. из легкого бетона.

Ограждения лоджий - сборные железобетонные.

Кровля – плоская, рулонная с внутренним водостоком. Утеплитель – минераловатные плиты «ROCWOL» марки «РУФ-Баттс».

Жилой дом Л1.4-МАГ оборудуется внутренними сетями радио, телефона, телевидения, домофонной связью, пожарной сигнализацией и системой оповещения людей о пожаре.

Благоустройство дворового пространства предусматривает детские площадки, тротуары, подъездные дороги, посадку кустарников, деревьев, газонов.

Описание нежилых помещений поз. Л 1.4-МАГ

Нежилые помещения располагаются на первом этаже второй секции жилого дома поз. Л1.4-МАГ. Высота (от пола до потолка) – 2,70 м. Имеются два отдельных входа. Предусмотрены подъездные пути и стоянки для автомобильного транспорта. Минимальная высота от уровня земли до подоконника 1 этажа – 1,68 м. Высота подвала - 1,90 м.

Архитектурная выразительность фасадов здания достигается за счет цветового решения отделки фасада плиткой, фасадной краской и облицовки цоколя фасадной плиткой.

Фундаменты - свайные.

Наружные стены здания – сборные железобетонные трехслойные панели. Внутренние стены и перегородки - сборные железобетонные панели.

Проектом предусмотрено устройство внутренних сетей телефона и радио и автоматической пожарной сигнализации.

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

Квартиры:

Тип квартиры	Кол-во, шт	Жилая площадь квартиры, кв.м	Жилая площадь всего кв.м	Общая площадь квартиры, кв.м без балконов и лоджий	Общая площадь всего, кв.м без балконов и лоджий	Всего балконов, с коэф. 0,3	Всего лоджий, с коэф. 0,5	общая площадь квартир, кв.м с учетом балконов и лоджий	Общая площадь, кв.м с учетом балконов и лоджий
--------------	------------	------------------------------	--------------------------	--	---	-----------------------------	---------------------------	--	--

секция 1 (3 подъезд, 7 этажей)									
1	7	17,5	122,5	45,85	320,95	0	2,8	48,65	340,55
по 1 ком.кв.	7		122,5		320,95	0	19,6		340,55
2	7	37,4	261,8	66,6	466,2	0	5,6	72,2	505,4
по 2ком.кв.	7		261,8		466,2	0	39,2		505,4
3	7	47,8	334,6	85,6	599,2	0	5,6	91,2	638,4
по 3 ком.кв.	7		334,6		599,2	0	39,2		638,4
4	7	67,7	473,9	105,4	737,8	0	8,4	113,8	796,6
по 4 комн.кв.	7		473,9		737,8	0	58,8		796,6
по секции 1	28		1192,8		2124,15	0	156,8		2280,95
секция 2 (2 подъезд, 9 этажей)									
1А	8	18,2	145,6	53,9	431,2	0	2,8	56,7	453,6
1Б	8	19,9	159,2	58,8	470,4	0	2,8	61,6	492,8
по 1 ком.кв.	16		304,8		901,6	0	44,8		946,4
3А	8	47,3	378,4	83,6	668,8	0	2,7	86,3	690,4
3Б	8	59,7	477,6	95,5	764,0	0	2,7	98,2	785,6
по 3 ком.кв.	16		856,0		1432,8	0	43,2		1476,0
по секции 2	32		1160, 8		2334,4	0	88		2422,4
секция 3 (1 подъезд, 7 этажей)									
1А	7	17,5	122,5	46,7	326,9	0	2,8	49,5	346,5
1Б	7	19,9	139,3	46,8	327,6	0	2,8	49,6	347,2
по 1ком.кв.	14		261,8		654,5	0	39,2		693,7
2	7	33,7	235,9	58,2	407,4	0	5,6	63,8	446,6
2	7	37,4	261,8	66,6	466,2	0	5,6	72,2	505,4
по 2 ком.кв.	14		497,7		873,6	0	78,4		952,0
3	7	47,8	334,6	85,6	599,2	0	5,6	91,2	638,4
по 3 ком.кв.	7		334,6		599,2	0	39,2		638,4
по секции 3	35		1094,1		2127,3	0	156,8		2284,1
Итого по дому									
1-	37		689,1		1877,05	0	103,6		1980,65

комнатные								
2-х комнатные	21		759,5		1339,8	0	117,6	1457,4
3-х комнатные	30		1525,2		2631,2	0	121,6	2752,8
4-х комнатные	7		473,9		737,8	0	58,8	796,6
Всего	95		3447,7		6585,85	0	401,6	6987,45

1] Общая площадь указана с учётом площадей балконов (коэффициент 0,3) и лоджий (коэффициент 0,5).

Нежилые помещения:

№ п/п	Наименование помещений	Кол-во	Этаж	Общая площадь кв.м.
2 подъезд				
Административные помещения № 1				
1	Кабинет	3	1	48,92
2	Приемная	1	1	19,22
3	Коридоры		1	11,67
4	Комната уборочного инвентаря (КУИ)	1	1	1,44
5	Санузел	1	1	3,21
6	Лоджия	1	1	2,7
	Итого			87,16
Административные помещения № 2				
1	Кабинет	3	1	56,53
4	Подсобное помещение	1	1	8,36
5	Коридоры		1	9,05
6	Комната уборочного инвентаря (КУИ)	1	1	2,0
7	Санузел	1	1	2,92
	Итого			78,86
Помещения общего пользования Административных помещений №№ 1, 2				
1	Тамбур	1	1	5,82
2	Коридор	1	1	13,0
	Итого			18,82
Административные помещения № 3				
	Кабинет	1	1	20,88
	Приемная	1	1	19,23
	Архив	1	1	16,34
	Коридоры		1	12,65
	Холл	1	1	22,12
	Комната уборочного инвентаря (КУИ)	1	1	1,44
	Санузел	1	1	3,21
	Тамбур	1	1	6,44
	Итого			102,31

	Итого нежилых помещений			268,33
	Помещений общего пользования			18,82

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 ²
1	Теплоподполье – 1 шт.	1032,6
2	Насосная – 1 шт.(подвал)	25,8
3	Технический этаж – 1 шт.	947,9
4	Машинные отделения – 3 шт. (тех.этаж)	53,02
5	Мусорокамеры – 3 шт.	9,5
6	Секционный узел управления отоплением (подвал) – 4 шт.	71,7
7	Тепловой пункт – 2 шт.(подвал)	38,1
8	Электрощитовая – 1 шт. (1 этаж)	15,11
9	Отдельные входы в подвал – 3 шт.	9,32
10	Тамбуры входов – 5 шт. Тамбуры входов в нежилые помещения – 2 шт.	25,9 11,6
11	Крыльца входов (пандусы) – 3 шт. Входы в мусорокамеры – 3 шт.	43,0 15,8
12	Крыльцо входов в нежилые помещения – 2 шт.	44,5
13	Позэтажны лифтовые холлы общей площадью	578,3
14	Позэтажные коридоры общей площадью	197,4
15	Комната уборочного инвентаря – 1 шт. (1 этаж)	3,18
16	Лестничная клетка	399,5

№№ п/п	Наименование инженерного обеспечения	Примечание
1	Лифты Q=630кг	3 шт.
2	Мусоропроводы	3 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	Радиофикация	
10	Телефонизация до этажного щитка	
11	Телевидение до этажного щитка	
12	Пожарная сигнализация.	
13	Домофонная связь	
14	Автоматика сантехустройств.	

Земельный участок в условных границах, согласно проектной документации, на основании которой выдано разрешение на строительство:

№№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м.

1	Земельный участок	7 366
---	-------------------	-------

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.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:

До 30 ноября 2014 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 мэрии г. о. Тольятти 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 – 260.000.000 (Двести шестьдесят миллионов) рублей.

Способ обеспечения обязательств Застройщика по договору:

В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге право аренды земельных участков, выделенных под строительство жилого дома и строящийся на этих земельных участках многоквартирный дом.

Денежные средства на строительство объекта привлекаются по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома, по инвестиционным договорам с юридическими лицами, а также используются собственные средства Застройщика.

Генеральный подрядчик : ЗАО «ФСК «Лада-Дом»

Генеральный проектировщик: ООО «Гипрогор-С»

Итого пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 10 (десять) листов.

Генеральный директор
ЗАО «ФСК «Лада-Дом»



В.Ю. Бартоломеев