

## **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](mailto:secret@nova-stroy.ru)



[www.LSRrealestate-ural.ru](http://www.LSRrealestate-ural.ru)

### **УТВЕРЖДАЮ**

Управляющий ЗАО «ЛСР. Недвижимость-Урал»,  
действующий на основании  
доверенности №36 от 11.01.2013г.

\_\_\_\_\_/Крицкий В.П./

Действует с «17» декабря 2013 года (дата размещения).

**Многоэтажный 2-секционный жилой дом со встроенными помещениями офисов на  
1-ом этаже (№22 по ГП)**

**Жилого комплекса с объектами общественного назначения и подземными  
гаражами в границах улиц Шефская-Совхозная-Таганская-Фрезеровщиков в  
Орджоникидзевском районе г. Екатеринбурга**

### **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](mailto: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 66 № 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 66 № 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**

<b>Акционеры (участники) наименование</b>	<b>Место нахождения / место жительства</b>	<b>Доля участия (%)</b>
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:**

<b>Наименование объекта, назначение, его адрес</b>	<b>Срок начала строительства</b>	<b>Срок ввода объекта в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией*</b>	<b>Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию</b>
<b>2010 год</b>			
Жилой дом Таганская,89 (строительный адрес Шефская - Совхозная д. 5)	IV кв. 2007	III кв. 2008	I кв. 2010
Жилой дом Билимбаевская,39 (строительный по ген.плану №2)	III кв. 2008	II кв. 2009	I кв. 2010
Жилой дом Академика Постовского №19 (строительный по ген.плану №1)	II кв. 2008	II кв. 2009	II кв. 2010
Жилой дом 8 Марта, 194 (строительный 1 В)	IV кв. 2007	II кв. 2009	II кв. 2010
Жилой дом Таганская, 89 (строительный адрес Шефская-	IV кв. 2007	IV кв. 2009	II кв. 2010

Совхозная, д. 3,4)			
Жилой дом 8 Марта, 194 (строительный 1 Д)	III кв. 2008	I кв. 2010	III кв. 2010
Жилой дом 8 Марта, 194 (строительный 1 Г)	IV кв. 2007	II кв. 2009	IV кв. 2010
Жилой дом Татищева, 58 (строительный адрес Токарей-Татищева, 1)	I кв. 2008	II кв. 2009	IV кв. 2010
Жилой дом Таганская, 97 (строительный адрес Шефская- Совхозная, д.7)	III кв. 2008	II кв. 2009	IV кв. 2010
Жилой дом Таганская, 95 (строительный адрес Шефская- Совхозная, д.6)	III кв. 2008	II кв. 2009	IV кв. 2010
<b>2011 год</b>			
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
<b>2012 год</b>			
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 и 1Д 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

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 30.11.2013 года	8 662 388 тысячи рублей
Финансовый результат прошлых лет (прибыль)	1 302 318 тысяч рублей
Финансовый результат 2013 года (прибыль)	881 764 тысячи рублей
Размер кредиторской задолженности на 30.11.2013 г.	535 254 тысячи рублей
Размер дебиторской задолженности на 31.10.2013 г.	2 611 249 тысячи рублей

## **ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА**

- **О цели проекта строительства**

Проектными решениями предполагается строительство многоэтажного двухсекционного жилого дома №22 по ГП на 135 квартир со встроенными помещениями офисов на 1 этаже по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, Орджоникидзевский район, в границах улиц Шефская-Совхозная-Таганская-Фрезеровщиков

- **Об этапах и сроках реализации проекта**

Предполагается реализация проекта в один этап. Ориентировочный срок ввода объекта в эксплуатацию – IV квартал 2014 года.

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

Положительное заключение № 66-1-2-033-13 от 23.10.2013 г. по проекту выдано ООО «ЭкспертСтрой».

- **О разрешении на строительство**

Разрешение на строительство № RU 66302000-3929 выдано 17 декабря 2013г. Администрацией города Екатеринбурга. Срок действия – до 01 августа 2014г.

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

Застройщик обладает правом собственности на земельный участок, отведенный под строительство многоэтажного 2-секционного жилого дома №22 по ГП со встроенными помещениями офисов на 1-ом этаже по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, Орджоникидзевский район, в границах улиц Шефская-Совхозная-Таганская-Фрезеровщиков на основании следующих документов:

Свидетельство о государственной регистрации права: серия 66-АГ 798978 от 17.08.2013г.

Кадастровый номер земельного участка: 66:41:0108027:50

Площадь земельного участка: 3 219 кв.м.

Адрес земельного участка: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шефская, 108.

Правоустанавливающие документы на земельный участок:

- Приказ ЗАО «НОВА-строй» № 28А от 26.02.2009

- Приказ ЗАО «НОВА-строй» № 44 от 25.05.2009

- **Об элементах благоустройства**

На отведенном участке и на участке вдоль юго-западного фасада домов 6 и 7 (ул. Таганская, 95, 97) предусмотрено благоустройство с организацией площадок (детской игровой, для отдыха взрослых спортивной, хозяйственной), гостевые автостоянки, посадка зеленых насаждений на свободной от застройки территории, организация газонов. Покрытие проездов и тротуаров – асфальтобетонное, площадок – песчано-гравийное и грунтощебеночное.

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

Строящийся многоэтажный жилой дом стр.№22 по ГП со встроенными помещениями офисов на 1-ом этаже по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, Орджоникидзевский район, в границах улиц Шефская-Совхозная-Таганская-Фрезеровщиков входит в состав «Жилого комплекса в границах улиц Шефская-Совхозная-Таганская-Фрезеровщиков в Орджоникидзевском районе г. Екатеринбург».

Количество квартир в составе строящегося многоквартирного дома – всего 135 штук, в т.ч.:

1-комнатных: 45 шт.

2-комнатных: 30 шт.

3-комнатных: 60 шт.

Общая проектная площадь квартир:  
Согласно стадии «Проектная документация» – 8 021,82 кв.м.  
Согласно стадии «Рабочая документация» - 8 004,19 кв.м.

Встроенные нежилые помещения в многоквартирном доме, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме:

В каждой секции:

- Электрощитовая – 7,49 кв.м.
- Помещение уборочного инвентаря – 5,02 кв.м.

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

- Офис № 1 – 125,94 кв.м
- Офис № 2 – 109,00 кв.м
- Офис № 3 – 129,22 кв.м
- Офис № 4 – 105,33 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 подземной и надземной части разработаны из сборных железобетонных конструкций на основе изделий завода ЖБИ ООО «ЛСР. Строительство-Урал».

Количество этажей: 17 (в том числе техподполье)

Проектная площадь квартир:

- 1-комнатных – 39,20 кв.м. – 44,81 кв.м.
- 2-комнатных – 59,74 кв.м. – 62,44 кв.м.
- 3-комнатных – 70,88 кв.м. – 73,27 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.**

Межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, электрощитовая, помещение уборочного инвентаря, техническое подполье, лифты, машинное отделение, оборудование насосной, оборудование теплового пункта, водомерного узла, инженерные коммуникации, теплый чердак, 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 - IV квартал 2014 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 действия этих обстоятельств.

Добровольное страхование строительных рисков отсутствует.

- **Планируемая стоимость строительства.**

374 732,708 тыс.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 66:41:0108027:50 Залог строящегося (создаваемого) многоэтажного жилого дома №22 по ГП со встроенными помещениями офисов на 1-ом этаже по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, Орджоникидзевский район, в границах улиц Шефская-Совхозная-Таганская-Фрезеровщиков.

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

Генпроектировщик: ООО «ЛСР. Строительство-Урал»

Генподрядчик: ООО «ЛСР. Строительство-Урал»

**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.