

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

о проекте строительства жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, ул.Седова, дом 24, корп.3, литера А.

Информация о застройщике:

Раздел 1

1.1 Наименование застройщика

Закрытое акционерное общество Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ»

1.2 Место нахождения застройщика.

Почтовый адрес: 197348, Санкт - Петербург, Богатырский пр., д. 2,

Юридический адрес: 194017, Санкт - Петербург, пр. Энгельса, д. 50

1.3 Режим работы

Понедельник – пятница с 8:00 до 17:00; суббота, воскресенье – выходные дни

Раздел 2

2.1 Государственная регистрация

Закрытое акционерное общество Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ» Зарегистрировано решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга № 31502 от 28.12.1995 г., Свидетельство о государственной регистрации юридического лица № 22446.

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц ОГРН 1027801544308 от 28.10.2002 г.;

Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе серии 78 № 004710041 от 13.03.2003 г.;

ИНН 7802084569/ КПП 783601001

Раздел 3

3.1 Учредители (участники) застройщика, обладающие более 5% голосов

Юридические лица: ЗАО «Управляющая компания «Эталон» - 98,5%

Раздел 4

4.1. Проекты строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик - ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» в течение трех лет (2007-2009 г.г.).

2007 год

- ул. Яхтенная, д. 3, корп. 2 (планируемый срок сдачи - 1 кв. 2007г., фактический срок сдачи – 30.03.07 г.)
- ул. Брянцева д. 45 корп. 2 (планируемый срок сдачи 3 кв. 2007 г., фактический срок сдачи - 20.06.07 г.)
- Приморский пр. д.137, корп. 1 (планируемый срок сдачи - 3 кв. 2008г., фактический срок сдачи – 29.06.07 г.)
- пр. Науки д.17, корп. 6 (планируемый срок сдачи - 2 кв. 2007 г., фактический срок сдачи – 29.06.07 г.)
- Приморский пр. д.137, корп. 1 (планируемый срок сдачи - 3 кв. 2008г., фактический срок сдачи – 31.08.07 г.)
- пр. Большевиков, д. 79, корп. 4 (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2007г., фактический срок сдачи – 27.09.2007 г.)

- пр. Науки д. 17 корп. 2 (планируемый срок сдачи - 2 кв. 2008 г., фактический срок сдачи – 17.12.07 г.)

2008 год

- пр. Приморский, д. 137, корп. 2 (планируемый срок сдачи – 1 кв. 2008 г., фактический срок сдачи – 31.03.2008 г.)
- ул. Руднева, д. 9, корп. 3 (планируемый срок сдачи – 1 кв. 2008 г., фактический срок сдачи – 31.03.2008 г.)
- пр. Просвещения, д. 99, корп. 2 (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2009 г., фактический срок сдачи - 30.06.08 г.)
- пр. Просвещения, д. 99, корп. 3 (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2009 г., фактический срок сдачи - 30.06.08 г.)
- ул. Петрозаводская, д. 13 (планируемый срок сдачи - 2 кв. 2008 г, фактический срок сдачи – 30.06.2008 г.)
- пр. Маршала Жукова, д. 48, корп. 1 (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2008 г, фактический срок сдачи – 30.09.08 г.)
- Комендантский пр., д. 53, корп.1 (планируемый срок сдачи - 4 кв. 2008 г., фактический срок сдачи – 29.12.2008 г.)
- пр. Приморский, д. 137, корп. 1 (планируемый срок сдачи –4 кв. 2008 г., фактический срок сдачи – 30.12.2008 г.)
- пр. Просвещения, д. 99, корп. 1 (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2009 г., фактический срок сдачи – 30.12.2008 г.)
- пр. Просвещения, д. 99, корп. 4 (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2009 г., фактический срок сдачи – 30.12.2008 г.)
- пр. Ушинского, д. 2, корп. 1 (планируемый срок сдачи – 1 кв. 2009 г., фактический срок сдачи – 30.12.08 г.)

2009 год

- пр. Комендантский, д. 53, корп. 3 (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2009 г., фактический срок сдачи – 30.10.2009 г.)
- пр. Шуваловский, д. 41, корп. 1 (планируемый срок сдачи – 1 кв. 2010 г., фактический срок сдачи –11.01.2010 г.)
- пр. Комендантский, д. 51, корп. 1 (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2009 г., фактический срок сдачи – 30.12.2009 г.)
- пр. Комендантский, д. 53, корп. 4 (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2009 г., фактический срок сдачи – 30.12.2009 г.)
- Загребский бульвар, д. 9, лит. А (планируемый срок сдачи – 1 кв. 2009 г., фактический срок сдачи – 27.02.2009 г.)
- М.Каштановая аллея, д. 9, корп. 1 (планируемый срок сдачи – 1 кв. 2009 г., фактический срок сдачи –27.02.2009 г.)

Раздел 5

5.1. Виды лицензируемой деятельности застройщика, номер лицензии, срок ее действия, орган, выдавший лицензию:

Свидетельство №0112-2009-7802084569-С-3 о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 28.08.2009, выдано Некоммерческим партнерством «Объединение строителей Санкт-Петербурга» (саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих строительство), действительно без ограничения срока и территории.

Допуск №33-112-2009-7802084569-С-3 на выполнение функций технического надзора (заказчика-застройщика) от 23.09.2009, выдан Некоммерческим партнерством «Объединение строителей Санкт-Петербурга», действителен без ограничения срока и территории.

Допуск №ГП-112-2009-7802084569-С-3 на осуществление функций генерального подрядчика от 07.10.2009, выдан Некоммерческим партнерством «Объединение строителей Санкт-Петербурга», действителен без ограничения срока и территории.¹

Раздел 6

6.1. Финансовый результат за 3 месяца 2010 года: 751 831 тыс. руб.

6.2. Размер кредиторской задолженности на 01.04.2010 года: 28 752 808 тыс. руб.

Информация о проекте строительства

Раздел 1

1.1 Цель проекта строительства

Проектирование и строительство жилого дома со встроенными помещениями и встроено-пристроенной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, ул. Седова, д.24, корп.3 (литера А).

1.2 Этапы реализации проекта строительства

Первый этап – разработка, согласование и утверждение в установленном порядке проектной документации – окончание -II квартал 2010 года.

Второй этап – строительство объекта окончание – III квартал 2012 года.

Сроки реализации проекта строительства

| | |
|----------------------|-------------------------|
| Начало строительства | Окончание строительства |
| I квартал 2010 г. | III кв. 2012 г. |

1.3 Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации:

Положительное заключение № 917-1-2009 от 30.04.2010г.

Раздел 2

2.1 Разрешение на строительство

Разрешение на строительство № 78-12007220-2009 от 14.05.2010 г. выдано Службой Госстройнадзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Раздел 3

3.1 Права застройщика на земельный участок.

Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 78-АВ № 627348 от 13.04.2007г.

Свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое 2-х этажное здание с подвалом 78-АВ №627350 от 13.04.2007г.

Основание возникновения права – Договор купли-продажи объектов недвижимости от 06.03.2007г.

3.1.1. Границы и площадь земельного участка

Адрес земельного участка: г. Санкт-Петербург, Невский район, ул. Седова д.24, корп. 3, литера А; кадастровый номер – 78:7104Б:1

Площадь земельного участка – 4211,0кв. м;

3.2 Элементы благоустройства.

¹ Согласно ст. 55.8. Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ Юридическое лицо вправе выполнять работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, при наличии выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким работам.

В соответствии с пунктом 6.1 статьи 18 Федерального закона от 08.08.2001 N 128-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" лицензирование деятельности по проектированию, строительству и инженерным изысканиям для строительства зданий и сооружений, за исключением сооружений сезонного или вспомогательного назначения, прекращается с 1 января 2010 года. Действие лицензий на осуществление указанных видов деятельности, в том числе лицензий, срок действия которых продлен, прекращается с 1 января 2010 года.

Устройство асфальтобетонного покрытия проезда, плиточного покрытия тротуаров, устройство газонов, посадка деревьев. Устройство покрытий эксплуатируемой кровли автостоянки (проезда, тротуаров, детской площадки и площадки отдыха), установка малых форм.

Раздел 4

4.1. Местоположение создаваемых жилых домов и их описание.

Строительство осуществляется на земельном участке, расположенном в Невском районе и ограниченном на юго-западе - красной линией с ул. Седова; на юго - востоке и северо-западе – красной линией с территорией существующей жилой застройки; на северо-востоке – красной линией с территорией общего пользования и ДОУ.

Жилой дом с встроенными помещениями и встроено-пристроенной автостоянкой состоит из двух отдельно стоящих секций (С1 и С2), имеющих симметричную структуру и этажность 24 этажа и связанные между собой подземной и надземной автостоянкой.

Первый этаж со стороны ул. Седова и со стороны ДОУ занимают встроенные помещения. Входы и подъезды к парадным, а также встроенным помещениям во дворе комплекса предусмотрены с эксплуатируемой кровли автостоянки в уровне второго этажа. Въезды в надземную и подземную автостоянку – с внутриквартального проезда.

На 2 этаже предусмотрено размещение офисных помещений (над автостоянкой в 1 этаже) и квартир (над офисами в 1 этаже).

При въездах в автостоянку предусмотрены помещения охраны, а при входе в жилую часть дома – помещения консьержа.

С 3 по 23 этаж жилого дома размещены только квартиры

Высота и конфигурация зданий выбраны по условиям инсоляции и освещенности проектируемых корпусов и окружающей жилой застройки.

На объекте предусмотрены мероприятия по обеспечению жизнедеятельности маломобильных групп населения – устройство крылец с пандусом (8% уклон), просторные тамбуры.

Несущие конструкции жилого дома со встроенными помещениями и встроено-пристроенной автостоянкой представляют собой монолитный железобетонный каркас.

Ограждающие конструкции: стены наружные – кирпичные с применением фасадной системы, перекрытия и покрытие – безбалочные плиты толщиной 180 мм.; кровля – инверсионная. В качестве наружной отделки фасадов предполагается применить следующие материалы:

- стены автостоянки и первого этажа жилого дома - облицовка декоративный бетонный камень.

- отделка наружных стен (выше первого этажа) – вентилируемый фасад с отделкой керамогранитом (в лоджиях - покраска водостойкими красками по оштукатуренной поверхности)

- заполнение оконных проемов – стеклопакеты ПВХ

Раздел 5

5.1. Количество в составе строящихся домов самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости)

Количество квартир – 344 шт. в т. ч.:

1-комнатные –129 шт.; 2-комнатные –172 шт.; 3-комнатные – 43 шт.;

площадь встроенных помещений – 587 кв. м.,

площадь автостоянки (подземной и надземной части) – 3664 кв.м.

5.2. Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией.

Площадь квартир:

1-комнатных – от 34,82 кв.м. до 37,36 кв. м;

2-комнатных – от 49,35 кв. м до 61,93 кв.м.

3-комнатных – от 78,76 кв. м до 82,49 кв.м.

Раздел 6

6.1 Функциональное назначение нежилых помещений не входящих в состав общего имущества дома.

Функциональное назначение нежилых помещений, определяется владельцами нежилых помещений самостоятельно.

Раздел 7

7.1. Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства.

Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, крыши, ограждающие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Раздел 8

8.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод жилых домов в эксплуатацию: 3-й квартал 2012 года

8.2. Органы государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых принимают участие в приемке.

1. Служба Государственного строительного надзора и Экспертизы Санкт-Петербурга
2. Администрация Невского района
3. Застройщик – ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»
4. Заказчик – ЗАО «СПб МФТЦ»
5. Эксплуатирующая организация
6. Генеральный подрядчик – ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»
7. Генеральный проектировщик – ЗАО «ЭталонПроект»

Раздел 9

9.1. Меры по добровольному страхованию застройщиком возможных финансовых и прочих рисков при осуществлении проекта строительства.

Страхование не осуществляется.

9.2. Планируемая стоимость строительства жилых домов

Планируемая стоимость строительства жилого дома - 1369 млн. руб.

Раздел 10

10.1. Организации, осуществляющие основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчики)

Генеральный подрядчик – ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция».

Раздел 11

11.1 Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика.

Залог в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 года Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации.

Раздел 12

12.1 Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства жилых домов, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров.

Возможно заключение сделок регулируемых Гражданским кодексом Российской Федерации и законодательством Российской Федерации об инвестиционной деятельности.