

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

объекта капитального строительства:

«Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и
встроенно-пристроенными подземными автостоянками, дошкольное
образовательное учреждение»

расположенного по адресу:

г. Санкт-Петербург, Пригородный, участок 305, (Каменка).

Санкт-Петербург

«15» октября 2014 года

1. Информация о застройщике

1.1. Наименование застройщика

Закрытое акционерное общество «Северный город».

1.2. Место нахождения застройщика

199004, Санкт-Петербург, Малый пр. В.О., дом 22, лит. А.

1.3. Режим работы застройщика (отдел продаж)

С понедельника по пятницу с 9:00 до 20:00,
по субботам и воскресеньям с 11:00 до 16:00.

1.4. Государственная регистрация застройщика

Закрытое акционерное общество "Северный город",
предыдущее фирменное наименование – ЗАО "НФИ. Развитие недвижимости.
Строительство", зарегистрировано Решением Регистрационной палаты Мэрии Санкт-
Петербурга № 9820 от 18.08.1994, свидетельство о регистрации № 6913, свидетельство о
внесении в ЕГРЮЛ серии 78 № 004015695 от 20.11.2002, ОГРН: 1027809215610, ИНН:
7825005179.

1.5. Учредители (участники) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица

Компания с ограниченной ответственностью «Динар пронертис лимитед» - 99,99% голосов.

1.6. Проекты строительства объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации

№ п/п	Наименование и место нахождения объекта, сроков и;	Срок ввода объекта в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией	Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию
1.	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, улица Шелгунова, дом 5, литера Б	2 квартал 2013	17.05.2013

1.7. Вид лицензируемой деятельности застройщика, номер лицензии, срок её действия, орган, выдавший лицензию.

Видов деятельности, подлежащих лицензированию в соответствии с федеральным законом, ЗАО «Северный город» не осуществляется.

1.8. Финансовый результат текущего года, размер кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации

Финансовый результат за период с 01.01.2014 по 30.06.2014	25 508 тыс. руб.
Размер кредиторской задолженности на 30.06.2014	223 484 тыс. руб.
Размер дебиторской задолженности на 30.06.2014	326 985 тыс. руб.

2. Информация о проекте строительства объекта капитального строительства: «Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенными подземными автостоянками, дошкольное образовательное учреждение», расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Пригородный, участок 305, (Каменка) (далее именуется - «Объект»).

2.1. Цель проекта строительства

Строительство Объекта за счет собственных и привлеченных средств с целью извлечения прибыли.

2.2. Этапы реализации проекта строительства

- 1) проектирование Объекта;
- 2) строительство Объекта.

2.3. Сроки реализации проекта строительства

Начало	4 квартал 2014 года
Окончание	1 квартал 2020 года

Примечание: Застройщик вправе завершить строительство Объекта досрочно, в любое время до наступления указанного срока.

Указанный в настоящем пункте срок окончания строительства Объекта считается соответственно измененным в случае продления срока действия указанного в пункте 2.5. Проектной декларации разрешения на строительство Объекта в порядке, установленном действующим законодательством. В этом случае срок окончания строительства Объекта определяется по дате окончания срока действия разрешения на строительство Объекта с учетом продления срока.

2.4. Результаты проведения экспертизы проектной документации

Положительное заключение негосударственной экспертизы № 3-3-1-0002-14 от «10» сентября 2014 г., выданное ООО «Союзпетрострой-Эксперт+».

2.5. Разрешение на строительство

Разрешение на строительство № 78-15040320-2014 от «18» сентября 2014 года, выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

2.6. Границы и площадь земельного участка, предусмотренного проектной документацией

Земельный участок площадью 40147 кв.м., кадастровый номер 78:34:0004281:130, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Пригородный, участок 305, (Каменка) (далее – «Участок»).

2.7. Права застройщика на земельный участок

Участок находится в частной собственности ЗАО «Северный город» (Застройщика) на основании Договора купли-продажи земельного участка от 16.11.2011 №ПЧК, Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) от 02.04.2012 № 7173. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 28.09.2012 г., запись регистрации № 78-78-38/007/2012-455, Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АЗ № 201154 от «03»

декабря 2013 г. (повторное, взамен свидетельства: серия 78-АЖ № 742175 от 28.09.2012 г.).

2.8. Элементы благоустройства

Проектом благоустройства территории предусмотрено: строительство проездов и автостоянок с асфальтобетонным покрытием, пешеходные тротуары с плиточным покрытием, устройство площадок и дорожек с набивным покрытием, устройство игровых площадок дошкольного образовательного учреждения (далее также – ДОО) с набивным и травяным покрытием, устройство физкультурной площадки ДОО с травяным покрытием, озеленение территории путем устройства газонов, посадки деревьев и кустарников, усиление газона газонной решеткой для проезда пожарных машин, устройство подпорной стенки, оборудование детских дворовых площадок песочницами, игровыми комплексами, спортивными комплексами и другими малыми архитектурными формами.

2.9. Местоположение Объекта и его описание в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство

Проектная документация разработана на основании Градостроительного плана №RU78170000-19940, утвержденного Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 26.08.2014 г. № 2239.

В соответствии с Градостроительным планом площадь земельного участка 4,0147 га.

В соответствии с проектной документацией на участке будут расположены:

- многоквартирный дом, встроено-пристроенная подземная автостоянка;
- объект дошкольного образовательного учреждения.

Участок под строительство многоквартирного дома со встроено-пристроенными помещениями и встроено-пристроенной подземной автостоянкой расположен в соответствии с ПЗЗ в границах территориальной зоны ТЗЖ2. Участок ограничен:

- с северо-запада – проектируемой улицей № 1;
- с северо-востока – проектируемым продолжением Комендантского проспекта;
- с юго-востока – проектируемой улицей № 2;
- с юго-запада – территорией соседнего участка.

В настоящее время участок свободен от строений и зеленых насаждений. Через участок проходит ЛЭП, подлежащая выносу. Работы по выносу производит ОАО «Ленэнерго».

В соответствии с проектной документацией в границах землеотвода будут расположены: жилые корпуса многоквартирного дома (корпуса 1, 2, 3, 4); две встроено-пристроенных подземных автостоянки (корпуса 6, 7); ДОО на 80 мест (корпус 5) с игровыми площадками, физкультурной площадкой, площадкой для хозяйственных целей и площадкой для мусоросборников с навесом; четыре площадки для отдыха взрослого населения; две детские игровые площадки; спортивная площадка; площадка для выгула собак; две кладовые крупногабаритных отходов; две автостоянки суммарно на 66 машиномест; гостевые автостоянки общей вместимостью 49 машиномест; два пассажирских лифта, лестницы и пандусы на перепаде рельефа; вытяжная шахта автостоянки; двенадцать двухэтажных зданий - шесть мусоросборных камер и шесть кладовых инвентаря, объединенных с лестничной клеткой выхода из подземной стоянки; две трансформаторных подстанции, пристроенных к автостоянке.

ДОО расположено в середине участка, огорожено, организовано четыре подъезда с воротами: два с северной стороны и два с южной и две калитки. На территории ДОО выделены следующие функциональные зоны: зона застройки, зона игровой территории, объединенная со спортивной зоной, хозяйственная зона.

Игровая зона расположена в западной и юго-западной части участка, включает в себя четыре игровые площадки. Игровые площадки для детей оборудуются игровыми

комплексами, качалками и другими малыми формами. На всех площадках предусмотрены тентовые навесы.

Спортивная зона представлена физкультурной площадкой и расположена между игровыми площадками на западе участка.

Хозяйственная зона, на которой размещены площадка для хозяйственных целей и площадка для мусоросборников с навесом, организована в северо-восточной части участка. Предусмотрена возможность сквозного проезда пожарных машин через хоззону.

Вертикальная планировка участка выполнена в увязке с отметками окружающей территории. Отвод атмосферных осадков с территории предусматривается в проектируемые дождеприемные колодцы и далее в сети канализации.

Основной въезд на территорию запроектирован с Комендантского проспекта.

Въезды в подземную автостоянку, подъезды к открытым автостоянкам, обслуживающим арендные помещения, гостевой автостоянке предусмотрены с проектируемых улиц № 1 и № 2.

2.9. Количество в составе Объекта самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости) и описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией

Наименование части	Кол-во (шт.)	Характеристики
1- комнатные квартиры	935	Общая площадь квартир – 68099,3 кв.м. Количество квартир – 1510.
2- комнатные квартиры	313	
3- комнатные квартиры	90	
4- комнатные квартиры	35	
студии	137	
Встроено-пристроенные нежилые помещения (офисные помещения) (в корпусах 1, 2, 3 и 4)	27	Общая площадь офисных помещений – 3038,6 кв.м.
Автостоянка (в корпусе 1)	1	Общая площадь 4 900,6 кв.м. 160 машино-мест 6 мест мотоциклов
Автостоянка (в корпусе 2)	1	Общая площадь 3 504,6 кв.м. 120 машино-мест 6 мест мотоциклов
Корпус 6 (автостоянка)	1	Общая площадь 8 460,1 кв.м. 278 машино-мест 14 мест мотоциклов
Корпус 7 (автостоянка)	1	Общая площадь 8 707,1 кв.м. 291 машино-место 9 мест мотоциклов

2.10. Состав общего имущества Объекта, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства

Помещения в Объекте, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Объекте, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические помещения, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Объекте оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Объекта, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся

в Объекте за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, в частности:

Наименование	Количество
ИТП	10
Электрощитовые	15
Лестницы	10
Технические помещения (помимо вышеуказанных)	18
Лифты (без машинного помещения)	12 шт.*1000кг 12шт.*400кг
Водопроводные вводы	8

2.11. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта – 1 квартал 2020 года (см. примечание к п. 2.3. Проектной декларации).

2.12. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приёмке Объекта, в том числе орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию

Государственные органы:

- Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга (орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию);

- Территориальное управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу;

- Управление государственной противопожарной службы МЧС по Санкт-Петербургу и Ленинградской области;

- ГУ «Территориальное управление государственного энергетического надзора Санкт-Петербурга и Ленинградской области»;

- Администрация Приморского района Санкт-Петербурга;

- Управление по технологическому и экологическому надзору Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору по городу Санкт-Петербургу.

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

- генеральный проектировщик ООО «Григорьев и партнеры».

- генеральный подрядчик ООО «АЛЮР»

2.13. Планируемая стоимость строительства (создания) Объекта:

4 310 401 369 руб.

2.14. Способ обеспечения исполнения обязательств Застройщика

2.14.1. Обязательства по договорам участия в долевом строительстве обеспечиваются залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.14.2. В целях обеспечения исполнения указанных в ст. 15.2. Закона № 214-ФЗ обязательств, между Застройщиком и Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания Факел» (далее по тексту – «Страховщик»), заключен Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве №1-022-002-2014 от 15.10.2014 года (далее по

тексту – «Догсвор страхования»). Договор страхования заключен на основании «Правил страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 2» от «08» сентября 2014 года.

Страховщик: Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания Факел», ОГРН: 1027730004433, ИНН 7730157590, КПП 775001001, адрес: 127106, г. Москва, ул. Гостиничная, дом 3, офис 405.

Сведения о видах деятельности страховщика, подлежащих лицензированию:

✓ Лицензия С №3756 77 на осуществление страхования от 25.12.2012 года, выдана Федеральной службой по Финансовым рынкам;

✓ Лицензия С №3756 77-21 на вид страхования: страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору от 18.09.2013 года, выдана Центральным Банком Российской Федерации (БАНК РОССИИ).

Страховым случаем признается неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче объекта долевого строительства Долющику, с которым заключен соответствующий договор участия в долевом строительстве Объекта, подтвержденное.

✓ решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Закона №214-ФЗ;

✓ решением арбитражного суда о признании должника (Застройщика) банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

2.13. Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства объекта, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров участия в долевом строительстве.

Не заключались.

2.17. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков.

1). Политические и законодательные риски:

- ухудшение политической обстановки;

- принятие законов, препятствующих нормальному функционированию строительного бизнеса.

2). Экономические риски:

- инфляция;

- рост процентных ставок по заемным средствам;

- монополизация рынка строительных материалов и рост себестоимости.

3). Социальные риски:

- протестные настроения населения.

4). Риски при производстве строительного-монтажных работ:

- наступления гражданско-правовой ответственности перед 3-ми лицами при строительстве Объекта (ущерб жизни и здоровью третьих лиц и ущерб имуществу третьих лиц).

- гибели или повреждения результатов строительного-монтажных работ.

Застройщик не предпринимает мер по добровольному страхованию указанных рисков.

Президент
ЗАО «Северный город»



Э.С. Тиктинский

Итого и пронумеровано
6(шести) листов

Президент

ЗАО «Северный город»

Тистан: и.д.с

