

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «АКАДЕМ-ПАРК»

Проектная декларация

о проекте строительства спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными автостоянками:

3 этап строительства – корпуса 7, 8, 9 по адресу:
Санкт-Петербург, Калининский район, ул. Бутлерова
(южнее пересечения с ул. Верности), участок 1

Санкт-Петербург

«02» декабря 2013г.

Часть 1. Информация о застройщике.

Раздел 1

1.1. Firmenname des Bauherrn:

Общество с ограниченной ответственностью «ЗЕНИТ-Строй-Инвест».

1.2. Место нахождения застройщика:

Российская Федерация, 191014, Санкт-Петербург, ул. Восстания, д. 18, лит. А, пом. 22-Н (почтовый адрес: 191014, Санкт-Петербург, ул. Восстания, д. 18, лит. А).

1.3. Режим работы застройщика:

Понедельник – четверг – с 09.00 до 18.00, пятница – с 09.00 до 16.45; суббота, воскресенье – выходные дни.

Раздел 2

2.1. Государственная регистрация застройщика:

Общество с ограниченной ответственностью «ЗЕНИТ-Строй-Инвест» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Министерства по налогам и сборам России №11 по Санкт-Петербургу 19 мая 2004г. за ОГРН 1047844016560 с наименованием Общество с ограниченной ответственностью «ТрансСоюз», о чем выдано свидетельство о государственной регистрации юридического лица, бланк серии 78 № 004632388.

ООО «ЗЕНИТ-Строй-Инвест» поставлено на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ – Межрайонной ИФНС России № 10 по Санкт-Петербургу 17.08.2011г., свидетельство бланк серии 78 № 008315389; присвоены ИНН 7842011550, КПП 784101001.

Раздел 3

3.1. Учредители (участники) застройщика, обладающие пятью и более процентов голосов в органе управления:

Юридические лица: Компания РУХОЛД АГ (юридическое лицо по законодательству Швейцарии) – 99,9 %.

Раздел 4

4.1. Информация о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:

№ п/п	Наименование, строительный адрес объекта	Функцию, которую выполняло ООО «ЗЕНИТ-Строй-Инвест» (застройщик, заказчик, инвестор)	Срок ввода в эксплуатацию по проекту (по разрешению на строительство)	Фактический срок ввода в эксплуатацию
1	1 этап строительства спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными автостоянками (корпуса 3, 4, 5 и 6) по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, ул. Бутлерова (южнее пересечения с ул. Верности), участок 1	Застройщик, заказчик, инвестор	31.12.2012	29.12.2012

2	2 этап строительства спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными автостоянками (корпуса 1, 2, и 10) по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, ул. Бутлерова (южнее пересечения с ул. Верности), участок 1	Застройщик, заказчик, инвестор	39.06.2014	В процессе строительства
3	Реконструкция зданий, принадлежащих ГОУДО СДЮШОР по футболу «Смена», и строительство крытого футбольного манежа, спортивной школы-интерната, гостиницы, футбольных полей и трибун			
3.1.	Крытый футбольный манеж с блоком вспомогательных служб по адресу: Санкт-Петербург, ул. Верности, дом 21, литера Д	Заказчик (часть функций), инвестор	Декабрь 2008 г.	Июль 2009 г.
3.2.	Восточная трибуна на 500 мест и западная трибуна на 500 мест по адресу: Санкт-Петербург, улица Верности, дом 21, литера А	Заказчик (часть функций), инвестор	Декабрь 2011 г.	В процессе строительства
3.3.	Футбольные поля с искусственным и естественным покрытием по адресу: Санкт-Петербург, улица Верности, дом 21, литера А	Заказчик (часть функций), инвестор	Июль 2012 г.	В процессе строительства
3.4.	Хозяйственный блок (реконструкция) по адресу: Санкт-Петербург, улица Верности, дом 21, литера А	Заказчик (часть функций), инвестор	Март 2012 г.	В процессе строительства
3.5.	Главное здание СДЮШОР (реконструкция) по адресу: Санкт-Петербург, улица Верности, дом 21, литера А	Заказчик (часть функций), инвестор	Май 2012 г.	В процессе строительства

Раздел 5

5.1. Информация о видах лицензируемой деятельности застройщика:

Деятельность лицензированию не подлежит. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 25 октября 2012 г. №0191.04-2012-7842011550-С-054, выдано саморегулируемой организацией Некоммерческое партнерство содействия развитию качества и безопасности выполнения строительных работ «Саморегулируемая организация «Инжспецстрой-Электросетьстрой».

Раздел 6

6.1. Финансовый результат текущего года (за III квартал 2013 года): 56 769 тыс. рублей.

6.2. Размер кредиторской задолженности (по состоянию на 30.09.2013 года): 5 168 157 тыс. рублей.

6.3. Размер дебиторской задолженности (по состоянию на 30.09.2013 года): 1 488 348 тыс. рублей.

Часть 2. Информация о проекте строительства.

Раздел 1

1.1. Цель проекта строительства:

Осуществление инвестиционного проекта по строительству 3 этапа спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными автостоянками по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, ул. Бутлерова (южнее пересечения с ул. Верности), участок 1 (корпуса 7, 8, 9).

Условное наименование жилого комплекса в рекламных целях: Жилой комплекс «Академ-Парк».

1.2. Этапы и сроки реализации проекта строительства:

Начало реализации проекта строительства – 03 октября 2011 г.

Первый этап – разработка, согласование и утверждение в установленном порядке проектной документации – до 19 июля 2012 г.

Второй этап – производство строительных и иных работ, необходимых для ввода в эксплуатацию 3 очереди (этапа) строительства спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными автостоянками (корпуса 7, 8, 9), в том числе, строительство (реконструкция) в соответствии с техническими условиями объектов инженерной инфраструктуры, - в срок до 30 июня 2014г.

1.3. Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации:

Положительное заключение Управления государственной экспертизы Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения «Центр государственной экспертизы» Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга № 78-1-4-0574-12 от 19.07.2012 г.

Раздел 2

2.1. Разрешение на строительство:

Разрешение на строительство № 78-04011020-2013 выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 19.04.2013 г. сроком действия до 30 июня 2014г.

Раздел 3

3.1. Права застройщика на земельный участок:

Договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 04-ЗК02309(И) от 25.08.2006г. с учетом дополнительного соглашения №1 от 19.12.2007г., дополнительного соглашения №2 от 03.04.2010г. и дополнительного соглашения №3 от 19.07.2011г.

Собственник земельного участка – Санкт-Петербург.

Земельный участок по адресу: г.Санкт-Петербург, Калининский район, улица Бутлерова (южнее пересечения с улицей Верности), участок 1, площадью 92303 кв. м, кадастровый номер 78:5219:9, предоставлен для проектирования и строительства спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными гаражами-стоянками на основании Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 27.09.2005г. №1450, действующего в редакции Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 25.04.2006г. №506, Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 04.12.2007г. №1578, Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 02.03.2010г. №207 и Распоряжения Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга от 08.07.2011г. №192.

3.2. Элементы благоустройства:

Проезды с асфальтобетонным покрытием, тротуары с плиточным покрытием, прогулочные дорожки и площадки для отдыха с набивным покрытием, устройство газона и посадка деревьев и кустарника.

Раздел 4

4.1. Местоположение 3 этапа строительства спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными автостоянками и его описание:

Земельный участок площадью 92303 кв.м, кадастровый номер 78:5219:9, адрес: г.Санкт-Петербург, Калининский район, улица Бутлерова (южнее пересечения с улицей Верности), участок 1, отведенный под строительство спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными автостоянками, находится в Калининском районе, в северо-западной части квартала 19, в жилой зоне среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а так же объектов инженерной инфраструктуры.

Территория строительства 3 этапа расположена в восточной части участка № 1 и ограничена: с севера – территорией 1 этапа (корпус б);

с юга – территорией 2 этапа (корпус 10);
с запада – территорией, отведенной под строительство детского дошкольного учреждения, и территорией общего пользования с прудом;
с востока – проектируемым внутриквартальным проездом, проходящим между данным участком и участками 2 и 3.

Третий этап включает в себя строительство трех многоквартирных жилых домов (корпуса 7, 8, 9) этажностью 19, 22, 23 этажа ((в том числе технический чердак), 2 подземных этажа) со встроенно-пристроенной автостоянкой. Все три корпуса запроектированы с одинаковыми габаритными размерами и одинаковыми высотными отметками. Каждый из корпусов – трехсекционный.

Жилые дома объединены стилобатом с подземной встроенно-пристроенной автостоянкой.

Здания корпусов 7, 8 и 9 запроектированы с несущими колоннами и стенами из монолитного железобетона. Наружные стены – ненесущие – из газобетонных блоков, с облицовкой снаружи лицевым кирпичом с поэтажным опиранием на междуэтажные перекрытия.

Под зданием запроектированы 2 этажа: технический этаж и подземная встроенно-пристроенная автостоянка. В подземной автостоянке по техническим этажам размещены машино-места в один уровень и в два уровня – в пристроенной подземной части (механизированные парковочные системы). Подъем автомобилей на второй уровень предусмотрен без участия водителей.

Внутридворовая территория формируется на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки, на которой расположены площадки для сбора мусора, площадки для отдыха детей и взрослого населения, а так же для занятий физкультурой.

Въезд на территорию комплекса и в подземную автостоянку предусмотрен с улицы Верности по внутриквартальному проезду. Вдоль квартального проезда предусмотрены парковочные места для легкового транспорта. Вокруг зданий предусмотрена возможность проезда пожарных машин в соответствии с нормативными требованиями.

Входы в жилые здания запроектированы с внутридворовой территории квартала.

Встроенные помещения коммерческого назначения в корпусах 7, 8, 9 не запроектированы.

Раздел 5

5.1. Количество самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости) в составе 3 этапа строительства спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными автостоянками:

Корпуса: 7, 8, 9: количество квартир – 1090 шт., в том числе: однокомнатные (в т.ч. студии) – 591 шт., 2-комнатные – 329 шт., 3-комнатные – 170 шт., автостоянка на 726 машино-мест.

5.2. Описание технических характеристик квартир, гаражей и иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией:

Корпус 7: общая площадь квартир – 20 725,7 кв.м, площадь квартир (без учета лоджий и балконов) – 20 172,6 кв.м; количество квартир – 355 шт. (из них: 1-комнатных (в т.ч. студий) – 186 шт., 2-комнатных – 105 шт., 3-комнатных – 64 шт.); этажность – 19, 22, 23 этажа (в том числе технический чердак), 2 подземных этажа.

Характеристики квартир (площадь без учета лоджий и балконов): 1-комнатные (в т.ч. студии) - от 24,4 до 68,9 кв.м., 2-комнатные – от 59,6 до 73,8 кв.м., 3-комнатные - от 83 до 89,3 кв.м.

Корпус 8: общая площадь квартир – 20 643,9 кв.м, площадь квартир (без учета лоджий и балконов) – 20 077,4 кв.м; количество квартир – 377 шт. (из них: 1-комнатных (в т.ч. студий) – 213 шт., 2-комнатных – 119 шт., 3-комнатных – 45 шт.); этажность – 19, 22, 23 этажа (в том числе технический чердак), 2 подземных этажа.

Характеристики квартир (площадь без учета лоджий и балконов): 1-комнатные (в т.ч. студии) - от 24,7 до 56,2 кв.м., 2-комнатные – от 56,2 до 73,8 кв.м., 3-комнатные - от 75,1 до 89 кв.м.

Корпус 9: общая площадь квартир – 20 726,3 кв.м, площадь квартир (без учета лоджий и балконов) – 20 173,2 кв.м; количество квартир – 358 шт. (из них: 1-комнатных (в т.ч. студий) – 192 шт., 2-комнатных – 105 шт., 3-комнатных – 61 шт.); этажность – 19, 22, 23 этажа (в том числе технический чердак), 2 подземных этажа.

Характеристики квартир (площадь без учета лоджий и балконов): 1-комнатные (в т.ч. студии) от 25 до 68,6 кв.м., 2-комнатные – от 59,6 до 73,8 кв.м., 3-комнатные - от 83 до 89,4 кв.м.

Квартиры корпусов 7 и 9 – без чистовой отделки. Квартиры корпуса 8 – частично с чистовой отделкой, частично – без чистовой отделки.

Автостоянка: общая площадь 16 764 кв.м., количество машино-мест – 726 шт., в том числе в механизированных модулях (двухуровневая) – 567 машино-мест.

Раздел 6

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

Встроенно-пристроенная автостоянка на 726 машино-мест.

Раздел 7

7.1. Состав общего имущества в многоквартирных домах 3 этапа строительства спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными автостоянками, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства:

Состав общего имущества каждого корпуса определен согласно проектной документации, прошедшей государственную экспертизу, в т.ч.: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты (в т.ч. машинные отделения), лифтовые и иные шахты, мусоросборные камеры, мусоропроводы, коридоры, технические чердаки, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации (в части помещений, предназначенных для обслуживания домов), иное обслуживающее более одного помещения в доме оборудование, технические помещения (тепловые пункты, венткамеры, водомерные узлы, помещения для ввода электрокабеля, помещения для временного хранения люминисцентных ламп, помещения поста охраны, санитарные узлы, помещения уборочного инвентаря), помещения диспетчерской и консьержа, электрощитовые, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции домов, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в домах за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также земельный участок, на котором расположен дом (дома) (земельные участки, сформированные для эксплуатации дома (домов)) с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома (домов) объекты, расположенные на указанном земельном участке (земельных участках).

Раздел 8

8.1. О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию 3 этапа строительства спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными автостоянками:

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию 3 этапа строительства спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными автостоянками (корпуса 7, 8, 9) - до 30 июня 2014г.

8.2. Информация об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию 3 этапа строительства спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными автостоянками:

Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Раздел 9

9.1. Информация о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию таких рисков:

Страхование гражданской ответственности за причинение вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Страховщик – ООО «Страховое общество «Помощь» (ИНН 7825508140, ОГРН 1037843105233), полис страхования к Договору страхования гражданской ответственности за причинение вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № П42781-48-13 от 15.02.2013г.

9.2. Планируемая стоимость строительства 3 этапа строительства спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроенными помещениями и встроено-пристроенными автостоянками:

Планируемая стоимость строительства 3 этапа строительства спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроено-пристроенными помещениями и пристроенными автостоянками – 3 863 339 тыс. рублей, из них: корпуса 7 – 1 242 653 тыс. рублей, корпуса 8 – 1 377 996 тыс. рублей, корпуса 9 – 1 242 690 тыс. рублей.

Раздел 10

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

Генеральный подрядчик – ООО «Центр-Инвест-Строй» (ИНН 7825483746, ОГРН 1027809184798).

Раздел 11

11.1. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика:

Залог в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «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 жилого дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров:

Сделки, регулируемые Гражданским кодексом Российской Федерации и законодательством Российской Федерации об инвестиционной деятельности.