

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «АКАДЕМ-ПАРК»

Проектная декларация

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

2 этап строительства – корпуса 1, 2, 10 по адресу:
Санкт-Петербург, Калининский район, ул. Бутлерова
(южнее пересечения с ул. Верности), участок 1

Санкт-Петербург

«12» ноября 2012 г.

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	Застройщик, заказчик, инвестор	31.12.2012	В процессе строительства

	(южнее пересечения с ул. Верности), участок 1			
2	Реконструкция зданий, принадлежащих ГОУДО СДЮШОР по футболу «Смена», и строительство крытого футбольного манежа, спортивной школы-интерната, гостиницы, футбольных полей и трибун			
2.1.	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.
2.2.	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
2.3.	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
2.4.	Хозяйственный блок (реконструкция) по адресу: Санкт-Петербург, улица Верности, дом 21, литера А	Заказчик (часть функций), инвестор	Март 2012 г.	В процессе строительства
2.5.	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 05 августа 2010г. №0191.03-2010-7842011550-С-054, выдано саморегулируемой организацией Некоммерческое партнерство содействия развитию качества и безопасности выполнения строительных работ «Инжспецстрой».

Раздел 6

6.1. Финансовый результат текущего года (по состоянию на 01.10.2012 года): 24 141 тыс. рублей.

6.2. Размер кредиторской задолженности (по состоянию на 01.10.2012 года): 244 397 тыс. рублей.

6.3. Размер дебиторской задолженности (по состоянию на 01.10.2012 года): 533 514 тыс. рублей.

Часть 2. Информация о проекте строительства.

Раздел 1

1.1. Цель проекта строительства:

Осуществление инвестиционного проекта по строительству 2 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 1, 2, 10).

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 26 июня 2012 г.

Второй этап – производство строительных и иных работ, необходимых для ввода в эксплуатацию 2 очереди (этапа) строительства спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными автостоянками (корпуса 1, 2,

10), 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 № 78-1-4-0511-12 от 26.06.2012 г.

Раздел 2

2.1. Разрешение на строительство:

Разрешение на строительство №78-04008720-2012 выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 01.08.2012 г. сроком действия до 31 декабря 2012 г., 06 ноября 2012 г. действие разрешения продлено до 30 июня 2014 г.

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 2 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 района Гражданского проспекта, 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 2 этапа занимает юго-западную часть участка № 1 и ограничена:

с северо-запада – территорией 1 этапа (корпус 3);

с северо-востока – территорией 3 этапа (корпус 9);

с запада – улицей Бутлерова;

с юга – проездом местного значения;

с востока – проектируемым внутриквартальным проездом.

По проектной документации 2 этапа предусмотрено строительство жилых корпусов со встроенными помещениями (офисы) и встроенно-пристроенными автостоянками (корпуса 1, 2, 10), двух трансформаторных подстанций ТП-3 на участке № 1 и ТП-4 на участке № 3.

Внутридворовая территория формируется на эксплуатируемой кровле подземных автостоянок, на которых расположены площадки для сбора мусора, площадки для отдыха детей и взрослого населения, а так же для занятий физкультурой. Вдоль западной границы участка организованы открытые автостоянки.

На территорию комплекса запроектированы два въезда с улицы Бутлерова и один с улицы Верности по внутриквартальному проезду. Вокруг зданий предусмотрена возможность проезда пожарных машин в соответствии с нормативными требованиями.

Второй этап включает в себя строительство трех многоквартирных жилых домов (корпуса 1, 2, 10). Здания корпусов 1, 2 и 10 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.

Корпус 1 – 19, 20, 22, 23, 24-этажное, в том числе технический чердак, жилое пятисекционное здание на 699 квартир со встроенными помещениями (офисами) и общедомовыми помещениями на первом этаже и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой на 405 машиномест. Здание с двумя подвальными этажами и техническим чердаком. Жилые квартиры в секциях запроектированы со второго этажа.

В подвале, под зданием, помимо технических помещений размещены стоянки машин в одном уровне, в пристроенной подземной части подвала – механизированные автостоянки с хранением машин в двух уровнях. Подъем автомобилей на верхний уровень предусматривается без участия водителя.

Жилая секция 1 – 19-этажная; жилая секция 2 – 20-ти-этажная, жилая секция 3 – 22-х-этажная; жилая секция 4 – 23-х-этажная; жилая секция 5 – 24-х-этажная.

Корпус 2 – 18, 20, 21-этажное жилое двухсекционное здание на 175 квартир со встроенными помещениями (офисами) и общедомовыми помещениями на первом этаже и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой на 69 машиномест. Здание с подвальным этажом и техническим чердаком. Жилые квартиры в секциях запроектированы со второго этажа.

В подвале, помимо технических помещений, размещены стоянки машин в одном уровне, в т.ч. в подземной части, встроенно-пристроенной к зданию.

Жилая секция 1 – 18-этажная; жилая секция 2 – 20, 21-этажная.

Корпус 10 – 19, 20, 22-этажное жилое трехсекционное здание на 307 квартир со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой на 246 машиномест, техническим подвалом и техническим чердаком. Жилые квартиры запроектированы с первого этажа.

В подвале, под зданием, размещены стоянки машин в одном уровне, в пристроенной подземной части подвала – механизированные автостоянки с хранением машин в двух уровнях. Подъем автомобилей на верхний уровень предусматривается без участия водителя. Помещения автостоянки отделены от жилого 1-го этажа техническим этажом.

Жилая секция 1 – 22-этажная; жилая секция 2 – 20-ти-этажная; жилая секция 3 – 19-ти-этажная.

В секции 2 запроектирован сквозной проход через здание.

Трансформаторные подстанции: проектной документацией предусмотрено строительство двух трансформаторных подстанций ТПЗ и ТП 4 на земельных участках № 1 и № 3.

Раздел 5

5.1. Количество самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости) в составе 2 этапа строительства спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными автостоянками:

Корпуса: 1, 2, 10: количество квартир – 1181 шт., в том числе: однокомнатные – 501 шт., 2-комнатные – 386 шт., 3-комнатные – 239 шт., 4-комнатные – 55 шт.; встроенные помещения – 19 шт.; автостоянки – в каждом корпусе, общее количество машиномест в автостоянках – 720.

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

Корпус 1: общая площадь жилой части – 53 760, 3 кв.м, встроенных помещений – 2 109,3 кв.м., автостоянок на 405 машиномест – 9 306,9 кв.м.; количество квартир – 699 шт. (из них: 1-комнатных – 407 шт., 2-комнатных – 166 шт., 3-комнатных – 126 шт.); количество встроенных помещений – 14 шт.; этажность – 19, 20, 22, 23, 24 этажа (в том числе технический чердак), подвал.

Характеристики квартир (общая площадь): 1-комнатные от 25,4 до 47,5 кв.м., 2-комнатные – от 57,1 до 65,8 кв.м., 3-комнатные – от 90,6 до 104,1 кв.м.

Характеристики встроенных помещений (общая площадь): от 76,5 до 196,7 кв.м.

Корпус 2: общая площадь жилой части – 18 440,7 кв.м., встроенных помещений –817,3 кв.м., автостоянки на 69 машиномест – 2 446,1 кв.м; количество квартир – 175 шт. (из них 1-комнатных – 16 шт., 2-комнатных – 105 шт., 3-комнатных – 36 шт., 4-х комнатных – 18 шт.); количество встроенных помещений –5 шт.; этажность – 18, 20, 21 этаж (в том числе технический чердак), подвал.

Характеристики квартир (общая площадь): 1-комнатные – 44,4 кв.м., 2-комнатные – от 57,1 до 72,9 кв.м., 3-комнатные - от 77,8 до 98,4 кв.м., 4-комнатные – 118,7 кв.м.

Характеристики встроенных помещений (общая площадь): от 119, 1 до 195,9 кв.м.

Корпус 10: общая площадь жилой части – 31 262,2 кв.м., автостоянки на 246 машиномест – 5 870,1 кв.м., количество квартир – 307 шт. (из них: 1-комнатных – 78 шт., 2-комнатных – 115 шт., 3-комнатных – 77 шт., 4-комнатных – 37 шт.); этажность –19, 20, 22 этажа (в том числе технический чердак), подвал.

Характеристики квартир (общая площадь): 1-комнатные от 31,3 до 53,7 кв.м., 2-комнатные – от 58,4 до 73,4 кв.м., 3-комнатные - от 87,8 до 102, 7 кв.м., 4-комнатные – 124,5 кв.м.

Встроенные помещения в корпусе № 10 не запроектированы.

Квартиры корпусов 2 и 10 – без чистовой отделки. Квартиры корпуса 1 – частично с чистовой отделкой, частично – без чистовой отделки

Встроенные помещения корпусов 1 и 2 – без отделки.

Раздел 6

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

Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: автостоянки, расположенные в подвалах корпусов 1, 2 и 10. Функциональное назначение иных нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества (встроенные помещения: офисы, кафе, магазины и т.п.), определяется владельцами нежилых помещений самостоятельно.

Раздел 7

7.1. Состав общего имущества в многоквартирных домах 2 этапа строительства спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроено-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, лифтовые и иные шахты, мусоросборные камеры, коридоры, технические этажи, технические чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации (в части помещений, предназначенных для обслуживания домов), иное обслуживающее более одного помещения в доме оборудование (технический подвал в корпусе 10), технические помещения (тепловые пункты, венткамеры, водомерные узлы, помещения для ввода электрокабеля, помещения для хранения отработанных люминисцентных ламп, помещения электрощитовых), помещения пожарной насосной, насосной спецпожаротушения, пожарного поста, уборочного инвентаря, помещения консьержей, ТСЖ, 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 2 этапа строительства спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроено-пристроенными помещениями и пристроенными автостоянками:

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию 2 этапа строительства спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроено-пристроенными помещениями и пристроенными автостоянками (корпуса 1, 2, 10) - до 30 июня 2014г.

8.2. Информация об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию 2 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», полис страхования к Договору страхования гражданской ответственности за причинение вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № П28384-48-12 от 17.02.2012г.

9.2. Планируемая стоимость строительства 2 этапа строительства спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроенными помещениями и встроенно-пристроенными автостоянками:

Планируемая стоимость строительства 2 этапа строительства спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными автостоянками – 4 237 884 тыс. рублей, из них: корпуса 1 – 2 235 497 тыс. рублей, корпуса 2 – 726 800 тыс. рублей, корпуса 10 – 1 275 587 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.