

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

**О проекте строительства многоквартирного дома со встроенными помещениями, бизнес-центром и многоэтажной надземной автостоянкой открытого типа по адресу:
г. Санкт-Петербург, Центральный район, Кременчугская улица, участок 18,
(западнее дома 21, литера А по Кременчугской улице)**

(с изменениями на 18.07.2016г.)

Информация о застройщике:

Раздел 1

1.1. Наименование застройщика

Акционерное общество Специализированное Строительно-Монтажное Объединение
«ЛенСпецСМУ»

1.2. Место нахождения застройщика.

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

Место нахождения: 197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А

1.3. Режим работы

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

Раздел 2

2.1. Государственная регистрация

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

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

ОГРН 1027801544308 от 28.10.2002г.;

Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее
нахождения серия 78 № 008814091 от 07.03.2013г.;

ИНН 7802084569/КПП 781401001

Раздел 3

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

Юридические лица: ЗАО «ГК «Эталон» - 99,99 %

Раздел 4

4.1. Проекты строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик – АО ССМО «ЛенСпецСМУ» в течение четырех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации (2012-2015 г.г.).

2012 год

- ул. Седова д.24, корп.3, лит. А (планируемый срок сдачи – 2 кв. 2012г., фактический срок сдачи – 29.06.2012г.)

- Гжатская ул., д.22, корп.4, лит. А (планируемый срок сдачи – 2 кв. 2012г., фактический срок сдачи – 29.06.2012г.)

- 26-я линия В.О., д.15, лит. Б (планируемый срок сдачи – 2 кв. 2012г., фактический срок сдачи – 20.06.2012г.)

- Шуваловский пр., д.37, корп.1 лит. А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2012г., фактический срок сдачи – 08.08.2012г.)

- Парашютная ул., д.52, лит. А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2012г., фактический срок сдачи – 12.09.2012г.)
- Гжатская ул., д.22, корп.2, лит. А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2012г., фактический срок сдачи – 21.09.2012г.)
- Гжатская ул., д.22, корп.1, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2012г., фактический срок сдачи – 26.11.2012г.)

2013 год

- Русановская ул., д.9, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2013г., фактический срок сдачи – 18.12.2013г.)
- Русановская ул., д.11, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2013г., фактический срок сдачи – 24.12.2013г.)
- Русановская ул., д.15, корп.1, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2013г., фактический срок сдачи – 18.12.2013г.)
- Русановская ул., д.17, корп.1, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2013г., фактический срок сдачи – 24.12.2013г.)
- Русановская ул., д.19, корп.1, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2013г., фактический срок сдачи – 24.12.2013г.)
- Русановская ул., д.17, корп.2, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2013г., фактический срок сдачи – 24.12.2013г.)
- Русановская ул., д.17, корп.3, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2013г., фактический срок сдачи – 24.12.2013г.)
- Смоленская ул., д.11, корп.2, лит. А (планируемый срок сдачи – 1 кв. 2014г., фактический срок сдачи – 27.12.2013г.)
- Полтавский проезд, д.2, лит. А (планируемый срок сдачи – 1 кв. 2014г., фактический срок сдачи – 27.12.2013г.)
- Пулковское шоссе, д.38, корп.7, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2013г., фактический срок сдачи – 25.12.2013г.)
- Пулковское шоссе, д.38, корп.2, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2013г., фактический срок сдачи – 25.12.2013г.)
- Пулковское шоссе, д.40, корп.2, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2013г., фактический срок сдачи – 25.12.2013г.)
- Пулковское шоссе, д.38, корп.8, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2013г., фактический срок сдачи – 25.12.2013г.)

2014 год

- Смоленская ул., д.9, корп. 3, лит. А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2016г., фактический срок сдачи – 30.06.2014г.)
- Смоленская ул., д.13, лит. А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2016г., фактический срок сдачи – 30.06.2014г.)
- Киевская ул., д.6, корп. 2, лит. А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2016г., фактический срок сдачи – 30.06.2014г.)
- Смоленская ул., д.9, корп. 2, лит. А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2016г., фактический срок сдачи – 30.06.2014г.)
- Смоленская ул., д.11, корп. 1, лит. А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2016г., фактический срок сдачи – 30.06.2014г.)
- Киевская ул., д.6, корп. 4, лит. А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2016г., фактический срок сдачи – 30.06.2014г.)
- Киевская ул., д.6, корп. 3, лит. А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2016г., фактический срок сдачи – 30.06.2014г.)
- пр. Обуховской обороны, д.110, корп. 1, лит. А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2015г., фактический срок сдачи – 28.11.2014г.)
- Русановская ул., д.19, корп. 2, лит. А и лит. Б (планируемый срок сдачи – 2 кв. 2015г., фактический срок сдачи – 28.11.2014г.)
- Русановская ул., д.19, корп. 5, лит. А и лит. Б (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2014г., фактический срок сдачи – 28.11.2014г.)

- Русановская ул., д.17, корп. 4, лит. А (планируемый срок сдачи – 1 кв. 2015г., фактический срок сдачи – 28.11.2014г.)
- Русановская ул., д.19, корп. 4, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2014г., фактический срок сдачи – 28.11.2014г.)
- Киевская ул., д.4, корп. 1, лит. А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2016г., фактический срок сдачи – 15.12.2014г.)
- Киевская ул., д.4, корп. 2, лит. А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2016г., фактический срок сдачи – 15.12.2014г.)
- Рыбацкий пр., д.18, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2014г., фактический срок сдачи – 18.12.2014г.)
- Рыбацкий пр., д.18, корп. 2, лит. А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2015г., фактический срок сдачи – 19.12.2014г.)
- Военная ул., д.4, лит. А (планируемый срок сдачи – 1 кв. 2016г., фактический срок сдачи – 19.12.2014г.)
- Кременчугская ул., дом 9, корп. 2, лит. А (планируемый срок сдачи – 1 кв. 2016г., фактический срок сдачи – 19.12.2014г.)
- Кременчугская ул., дом 9, корп. 1, лит. А (планируемый срок сдачи – 1 кв. 2016г., фактический срок сдачи – 19.12.2014г.)
- Военная ул., д.6, лит. А (планируемый срок сдачи – 2 кв. 2015г., фактический срок сдачи – 19.12.2014г.)
- Кременчугская ул., дом 11, корп. 2, лит. А (планируемый срок сдачи – 2 кв. 2015г., фактический срок сдачи – 19.12.2014г.)
- Кременчугская ул., дом 11, корп. 1, лит. А (планируемый срок сдачи – 2 кв. 2015г., фактический срок сдачи – 19.12.2014г.)

2015 год

- Русановская ул., д. 19, корп. 3, лит. А и лит. Б (планируемый срок сдачи – 2 кв. 2015г., фактический срок сдачи – 24.02.2015г.)
- Военная ул., д.8, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2015г., фактический срок сдачи – 30.06.2015г.)
- Кременчугская ул., дом 13, корп. 2, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2015г., фактический срок сдачи – 30.06.2015г.)
- Кременчугская ул., дом 13, корп. 1, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2015г., фактический срок сдачи – 30.06.2015г.)
- Набережная реки Смоленки, дом 3, корп. 2, лит. А (планируемый срок сдачи – 2 кв. 2016г., фактический срок сдачи – 08.10.2015г.)

Раздел 5

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

Деятельность не подлежит лицензированию.

Раздел 6

- 6.1 Финансовый результат по итогам работы на 30.06.2016г. – 2 273 337 тыс. рублей;
- 6.2 Размер кредиторской задолженности на 30.06.2016г. – 28 632 532 тыс. рублей;
- 6.3 Размер дебиторской задолженности на 30.06.2016г. – 35 597 733 тыс. рублей.

2. Информация о проекте строительства:

Раздел 1

1.1. Цель проекта строительства

Проектирование и строительство многоквартирного дома со встроенными помещениями, бизнес-центром и многоэтажной надземной автостоянкой открытого типа (далее по тексту – «Объекты»)

по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, Кременчугская улица, участок 18 (западнее дома 21, литера А по Кременчугской улице).

1.2. Этапы реализации проекта строительства

Первый этап – разработка, согласование и утверждение в установленном порядке проектной документации – окончание - 4 квартал 2014 года.

Второй этап – строительство объекта до 1 квартала 2017 года.

Сроки реализации проекта строительства

Начало строительства	Окончание строительства
4 квартал 2014 г.	1 квартал 2017 г.

1.3. Результаты проведения экспертизы проектной документации:

Положительное заключение ООО «Желдорэкспертиза» негосударственной экспертизы № 78-1-2-0012-14 от 13.11.2014г.

Раздел 2

2.1. Разрешение на строительство

Разрешение на строительство №78-018-0134.1-2015 от 23.10.2015 года выдано Службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Раздел 3

3.1. Права застройщика на земельный участок.

Свидетельство о государственной регистрации права от 09.10.2015 года. Регистрационная запись № 78-78/042-78/051/027/2015-213/2. Документы-основания: Договор купли-продажи земельных участков от 10.09.2015 №8КП.

3.2. Границы и площадь земельного участка

Адрес земельного участка: г. Санкт-Петербург, Кременчугская улица, участок 18, (западнее дома 21, литера А по Кременчугской улице); общая площадь земельного участка – 13 742 кв. м.; кадастровый номер: 78:31:0151502:3174.

3.3. Элементы благоустройства.

Проектными решениями предусмотрено благоустройство территории: установка открытых мусоросборных площадок, устройство асфальтобетонного покрытия проезда; устройство плиточного покрытия тротуаров; устройство газонов; устройство площадок отдыха для детей и взрослого населения.

Раздел 4

4.1. Местоположение создаваемых Объектов и их описание.

Строительство осуществляется на земельном участке, расположенном в Центральном районе Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном Полтавским проездом, Миргородской улицей, Кременчугской ул., Атаманской ул., наб. Обводного канала и полосой отвода Октябрьской железной дороги.

Участок в соответствии с Проектом планировки и межевания территории ограничен:

с севера – территорией участка №15, строительство на котором предусмотрено в рамках III этапа развития территории бывшего грузового двора станции «Санкт-Петербург-товарный-Московский»;

с юга – территорией участка №21, строительство на котором предусмотрено на IV этапе развития территории бывшего грузового двора станции «Санкт-Петербург-товарный-Московский»;

с востока – территорией мазутонасосной ОАО «НПО по исследованию и проектированию энергетического оборудования им. И.И. Ползунова» (объекта складского назначения);

с запада – проектируемой автомобильной дорогой и далее полосой отвода Октябрьской железной дороги.

Участок проектирования прямоугольной формы вытянут с востока на запад.

На участке предусмотрено строительство:

- многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями (корпус 8Б);
- бизнес-центра (корпус 8В);
- многоэтажной надземной автостоянки открытого типа (корпус 8А).

Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями (корпус 8Б) размещен в центральной части участка и представляет собой прямоугольное здание с внутренним двором.

Бизнес-центр (корпус 8В) имеет в плане прямоугольную форму и расположен в восточной части участка.

Раздел 5

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

Количество квартир – 316 шт. в т. ч.:

Студии – 19 шт.

1-комнатных – 147 шт.

2-комнатных – 105 шт.

3-комнатных – 45 шт.

Общая площадь многоэтажной надземной автостоянки открытого типа – 10 419,20 кв. м.

Планируемое количество машиномест – 300 шт.

Общая площадь квартир – 18 714,70 кв.м.

Площадь встроенных помещений на 1 этаже – 1 203,10 кв.м.

Этажность корпусов 8Б – 10-12 этажей.

Этажность корпуса 8В – 8 этажей.

Этажность корпуса 8А (автостоянка) – 8 этажей.

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

Характеристики квартир:

Площадь квартир (без учета лоджий и балконов)

Студии - от 40,20 кв.м. до 44,40 кв.м.;

1-комнатных – от 37,60 кв. м до 55,30 кв.м.

2-комнатных – от 57,70 кв. м до 74,50 кв.м.

3-комнатных – от 82,9 кв. м до 95,70 кв.м.

Встроенные помещения без отделки.

Раздел 6

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

Функциональное назначение нежилых помещений определяется владельцами нежилых помещений самостоятельно с учетом ограничений, установленных проектной документацией и действующим законодательством.

Раздел 7

7.1. Состав общего имущества в Объектах, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства (собственников квартир и нежилых помещений во вновь построенных Объектах, расположенных на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, Кременчугская улица, участок 18 (западнее дома 21, литера А по Кременчугской улице) после получения разрешения на ввод в

эксплуатацию указанных Объектов 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 здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, в границах, существующих на момент передачи объекта долевого строительства.

Раздел 8

8.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод Объектов в эксплуатацию:

4-й квартал 2016 года

8.2. Органы государственной власти, органы местного самоуправления и организации, представители которых принимают участие в приемке.

Служба Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Раздел 9

9.1. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства.

Обычные риски, возможные при возведении объектов капитального строительства.

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

Страхование не осуществляется.

9.3. Планируемая стоимость строительства жилых Объектов

Планируемая стоимость строительства 1 863 000,00 тыс. рублей

Раздел 10

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

Генеральный подрядчик – ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция».

Субподрядные организации:

1. ЗАО «Электронстрой»
2. ООО «ЛенСпецСМУ-Комфорт»
3. ООО «МК-Альянс»

Раздел 11

11.1. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика.

Обеспечение обязательств застройщика осуществляется страхованием гражданской ответственности Застройщика, залогом 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». В целях обеспечения страхования обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве заключен генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства (жилого помещения) по договору участия в долевом строительстве №35-3816Г/2015 от 02.11.2015 года со страховщиком - ООО «Региональная страховая компания» (ОГРН 1021801434643, ИНН 1832008660, место нахождения: 109457, г. Москва, ул. Окская, д. 13, офис 4501). По договору страхования ООО «Региональная страховая компания» принимает на страхование ответственность по договорам участия в долевом строительстве, заключенным Застройщиком в отношении строящегося многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, бизнес-центром и многоэтажной надземной автостоянкой открытого типа по

строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, Кременчугская улица, участок 18 (западнее дома 21, литера А по Кременчугской улице).

Раздел 12

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

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

**Генеральный директор
АО ССМО «ЛенСпецСМУ»**

Г.Ф. Щербина