

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и встроено-пристроенной автостоянкой, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, улица Шелгунова, дом 5, литера Б.

Санкт-Петербург

«03» декабря 2009 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

С понедельника до пятницы (с 9-00 до 19-00), в субботу с 11-00 до 16-00, воскресенье – выходной.

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 Пропертиз 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	Строительный адрес объекта	Функция, которую выполняло ЗАО «Северный город» (застройщик, заказчик, инвестор)	Срок начала осуществления проекта по строительству объекта	Срок окончания осуществления проекта по строительству объекта
1.	Санкт-Петербург, Красногвардейский адм. район, Ржевка-Пороховые, квартал 7, корпус 24 (северо-восточнее пересечения Хасанской ул. и Индустриального пр.)	заказчик, застройщик, инвестор	Июнь 2004	Июнь 2007

2.	Санкт-Петербург, Выборгский адм. район, Шувалово-Озерки, квартал 19, на участке корп.19 (южнее дома № 7 по ул. Ивана Фомина)	заказчик, застройщик, инвестор	Апрель 2005	Июль 2007
3.	Санкт-Петербург, Кировский адм. район, Ульянка, квартал 2А, между ж/д №212 и 212, корпус 2, по пр.Стачек и домом №19, корпус 1, по ул. Лени Голикова (восточнее дома №212, корпус 2, по пр. Стачек)	заказчик, застройщик, инвестор	Июль 2004	Август 2007
4.	Санкт-Петербург, Приморский адм. район, Озеро Долгое, квартал 27А, на пятне корпуса 48 (восточнее дома №9, лит. А, по ул. Шаврова)	заказчик, застройщик, инвестор	Ноябрь 2004	Апрель 2007
5.	Санкт-Петербург, Московский адм. район, восточнее пр. Юрия Гагарина, квартал 8, на пересечении пр.Орджоникидзе и Витебского пр.	генинвестор	Январь 2006	Май 2008
6.	Санкт-Петербург, Калининский адм. район, Севернее Муриноского ручья, квартал 49, корпус 46 (южнее дома № 87, корп.1, литер А по пр. Просвещения)	заказчик, застройщик, инвестор	Август 2005	Сентябрь 2007
7.	Санкт-Петербург, Приморский адм. район, Озеро Долгое, квартал 32А, на пятне корпуса 22 (севернее дома №41, корпус 1, лит.А, по Богатырскому пр.)	заказчик, застройщик, инвестор	Март 2005	Декабрь 2008
8.	Санкт-Петербург, Московский район, 5-й Предпортовый проезд, д. 1, литера А, 1 очередь строительства	заказчик, застройщик, инвестор	Октябрь 2007	Декабрь 2009
9.	Санкт-Петербург, Московский район, 5-й Предпортовый проезд, д. 1, литера А, 2 очередь строительства (с пристроенной надземной автостоянкой закрытого типа)	заказчик, застройщик, инвестор	Октябрь 2007	Март 2010

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

Строительство зданий и сооружений I и II уровня ответственности.

Выполнение функций заказчика-застройщика

Лицензия номер: ГС-2-781-02-27-0-7825005179-022733-2.

Дата выдачи: 11 декабря 2007 года.

Срок действия: по 11 декабря 2012 года.

Орган, выдавший лицензию: Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

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

Финансовый результат за 9 месяцев 2009 года -2554 тыс.руб. (убыток);

Размер кредиторской задолженности на 30.09.2009 208556 тыс.руб.

2. Информация о проекте строительства многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и встроено- пристроенной автостоянкой, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, улица Шелгунова, дом 5, литера Б. (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

- проектирование Объекта;
- строительство Объекта.

2.3. Сроки реализации проекта строительства

Начало	Окончание
Декабрь 2009	Декабрь 2012

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 государственной экспертизы проектной документации

Положительное заключение № 371-1-2009 от 21.09.2009 Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

2.5. Разрешение на строительство

Разрешение на строительство № 78-12006920-2009, выдано 19.11.2009 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

2.6. Границы и площадь земельного участка, предусмотренного проектной документацией

Земельный участок площадью 7617,0 кв. м., кадастровый номер 78:12:7149Б:13 (выкопировка из кадастрового паспорта прилагается), расположен по адресу: Санкт-Петербург, улица Шелгунова, дом 5, литера Б (далее – «Участок»).

2.7. Права застройщика на земельный участок

Участок находится в частной собственности Застройщика на основании договора № 12/7672-АЗВ купли-продажи нежилого здания и земельного участка, на котором оно расположено от 18.06.2007 года, право собственности зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 31.07.2007 №78-78-01/0387/2007-583, свидетельство о государственной регистрации права серии 78-АВ №746240.

2.8. Элементы благоустройства

Проектом благоустройства территории предусматривается комплексное благоустройство: создание общей пешеходной системы асфальтированных тротуаров, устройство проездов, установка малых форм благоустройства и светильников.

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

Объект расположен на Участке в Невском районе Санкт-Петербурга. Участок находится в центральной части квартала 129 района Щемилровка в сложившейся жилой и общественной застройке, сформированной «красными линиями»:

- ул. Шелгунова;
- ул. Бабушкина;
- ул. Леснозаводская;
- Белевский переулок.

Основные подъезды к зданию осуществляются со стороны Белевского пер.

Площадь застройки Участка – 6036,5 кв.м.

Объект: трехсекционный 27-этажный (с учётом тех. этажа), с подвалом (подземный этаж).

Жилая часть представляет собой секцию, имеющую внутреннее пространство, вокруг которого расположены квартиры. Жилая часть имеет самостоятельную эвакуационную лестницу и лифт.

Общая площадь Объекта – 72682,4 кв. м. Строительный объем Объекта – 217121,8 куб.м.

Высота потолков:	
1 подвальный этаж (автостоянка, нежилые пом.), м	2,70
цокольный этаж (автостоянка, нежилые пом.), м	3,57
1 этаж (нежилые помещения), м	2,928
типовой этаж (жилые помещения), м	2,54
12 этаж (жилые помещения), м	2,85
26 этаж (жилые помещения), м	3,040

Жилые этажи – с 2-го по 26-й; встроенные помещения - на 1-м этаже. Цокольный этаж разделён на два отсека. Один отсек является техническим подпольем и включает в себя технические помещения различных систем и оборудования. Другой отсек является автостоянкой. Нижний этаж подвала является автостоянкой.

Конструктивная схема здания – каркасно-стеновая; подполье – монолитные ж/б несущие стены и колонны.

Перекрытия - монолитный ж/б.

Наружные стены - кирпич, газобетон.

Внутренние перегородки - газобетонные и пазогребневые блоки.

Фундаменты - монолитный ж/б. по буронабивным сваям.

2.10. Количество в составе Объекта самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости), подлежащих передаче застройщиком участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией

Наименование части	Кол-во (шт.)	Характеристики
1- комнатные квартиры	184	Общая площадь квартир (за исключением балконов и лоджий) – 35750,7 кв.м. Количество квартир 595
2- комнатные квартиры	298	
3- комнатные квартиры	109	
4- комнатные квартиры	4	
Нежилые помещения - встроенные помещения 1 и 2 этажа:		Общая площадь – 1731,0 кв.м.

2.11. 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 этажи, 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	Площадь
Венткамеры	5	185,84 кв.м.
Венткамеры автостоянки	13	454,78 кв.м.
ИТП	4	112,42 кв.м.
Электрощитовые	4	57,0 кв.м.
Лифты	1 ГП	
Лестницы	жилая часть - 1	
Технические помещения		

2.12. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося жилого дома
Декабрь 2012 года

См. примечание к п. 2.3. Проектной декларации.

2.13. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приёмке Объекта

Государственные органы:

- Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга;
- 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 Невского 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 ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ».
- генеральный подрядчик ООО «Алюр».

2.14. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства

- 1). Политические и законодательные риски.
 - Ухудшение политической обстановки
 - Принятие законов, препятствующих нормальному функционированию строительного бизнеса
- 2). Экономические риски
 - Глобальный экономический кризис и его последствия, в т.ч.
 - Инфляция,
 - Рост процентных ставок по заемным средствам.
 - Монополизация рынка строительных материалов и рост себестоимости.
- 3). Социальные риски
 - Протестные настроения населения в отношении уплотнительной застройки.
- 4). Риски наступления гражданско-правовой ответственности перед 3-ми лицами при строительстве Объекта.

2.15. Планируемая стоимость строительства (создания) Объекта:

1 500 000 000 руб.

Выкопировка из кадастрового паспорта земельного участка прилагается.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

01.12.2008 г. № 2907

В.1

1	Кадастровый номер 78:12:7149Б:13		2	Лист № 1	3	Всего листов 3	
Общие сведения							
4	Предыдущие номера: —						
5	—		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 31.08.2006			
7	Местоположение: г. Санкт-Петербург, улица Шелгунова, дом 5, литера Б						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса Категория не установлена
8.2	весь						
9	Разрешенное использование: для размещения жилого дома(жилых домов)						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/ —						
11	Площадь (кв.м): 7617	12	Кадастровая стоимость (руб.) 18760671	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2463	14	Система координат: мск 64
15	Сведения о правах: Частной собственности (Закрытое акционерное общество "Северный город")						
16	Особые отметки: На земельном участке не прошли кадастровый учет зоны особого режима использования: Охранная зона канализационных сетей						
17	—						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки						
	18.1	Номера образованных участков: —					
	18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —					
	18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —					

Ведущий специалист
(наименование должности)



Волкова
(подпись)

А.Е. Волкова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

01.12.2008 г. № 2907

В.2

1	Кадастровый номер 78:12:7149Б:13		2	Лист № 2	3	Всего листов 3	
4	План (чертеж, схема) земельного участка						
5	Масштаб М 1:1000	Условные знаки: — граница земельного участка, - - - - - граница части земельного участка, • поворотная точка					

Ведущий специалист
(наименование должности)



Волкова
(подпись)

А.Е. Волкова
(инициалы, фамилия)