

# ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

объекта капитального строительства:

Многоквартирные дома, многоэтажные гаражи, объект дошкольного образования, объект начального образования, объекты инженерной инфраструктуры (распределительный пункт с трансформаторной подстанцией, трансформаторные подстанции).

1 этап строительства.

Многоквартирный дом со встроенными помещениями (корпус 1),  
детское дошкольное учреждение на 110 мест (корпус 8),  
расположенные по адресу: Санкт-Петербург, проспект  
Александровской Фермы, дом 8, литера А.

Санкт-Петербург

«09» июня 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 пропертис 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 31.03.2014	8 478 тыс. руб.
Размер кредиторской задолженности на 31.03.2014	280 924 тыс. руб.
Размер дебиторской задолженности на 31.03.2014	222 467 тыс. руб.

**2. Информация о проекте строительства объекта капитального строительства: многоквартирные дома, многоэтажные гаражи, объект дошкольного образования, объект начального образования, объекты инженерной инфраструктуры (распределительный пункт с трансформаторной подстанцией, трансформаторные подстанции). 1 этап строительства. Многоквартирный дом со встроенными помещениями (корпус 1), детское дошкольное учреждение на 110 мест (корпус 8), расположенные по адресу: Санкт-Петербург, проспект Александровской Фермы, дом 8, литера А. (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**

<b>Начало</b>	май 2014 года
<b>Окончание</b>	1 квартал 2017 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 № 3-1-1-0011-14, выданное ООО «Союзпетрострой-Эксперт» «15» мая 2014 г.

**2.5. Разрешение на строительство**

Разрешение на строительство № 78-12025420-2014 от «29» мая 2014 года, выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

**2.6. Границы и площадь земельного участка, предусмотренного проектной документацией**

Земельный участок площадью 85519,0 кв.м., кадастровый номер 78:12:0007151:3, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, проспект Александровской Фермы, дом 8, литера А (далее – «Участок»).

## **2.7.Права застройщика на земельный участок**

Участок находится в частной собственности ЗАО «Северный город» (Застройщика) на основании Договора купли-продажи от 12.05.2012 г., право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 08.06.2012 г., запись регистрации № 78-78-40/061/2012-351, свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АЗ № 193754 от «04» декабря 2013 г. (повторное, взамен свидетельства: серия 78-АЖ № 594881 от 08.06.2012 г.).

## **2.8.Элементы благоустройства**

Проектом предусматриваются площадки для отдыха взрослого населения, игровые площадки для детей, спортивная площадка, две контейнерные площадки, гостевые автостоянки. Проектом предусмотрено ограждение территории жилого комплекса.

Проектом предусматривается озеленение территории. Посадка высокоствольных зеленых насаждений предусмотрена на расстоянии более 5 м от окон проектируемых жилых домов. Озеленение территорий образовательных учреждений предусмотрено из расчета не менее 50% площади свободной от застройки. Выдержано расстояние от зданий образовательных учреждений до места посадки деревьев - более 15 м, до посадки кустарников – 5 м.

Площадки перед подъездами, тротуары, проезды, хозяйственные площадки и стоянки автотранспорта проектируются с твердым покрытием. Отвод поверхностных вод осуществляется по спланированной территории в проектируемые дождеприемные колодцы.

К площадкам мусоросборников предусмотрен подъезд для автотранспорта. По периметру контейнерные площадки жилых домов ограничиваются зелеными насаждениями (кустарниками).

Для полива территории, прилегающей к зданиям, предусматриваются поливочные краны с подводкой холодной воды.

Проектом предусмотрено искусственное освещение территорий проектируемых жилых корпусов, дошкольной образовательной организации, школы.

В целях защиты территории и подвальных помещений от подтопления грунтовыми водами предусмотрен кольцевой прифундаментный и площадочный дренаж.

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

В соответствии с Градостроительным планом № RU78151000-18197 земельного участка по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский административный район, проспект Александровской Фермы, дом 8, литера А, кадастровый номер 78:12:0007151:3, а также Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга, участок застройки, площадью 8,5519 га расположен в территориальной зоне ТД1-2, подзоне ТД1-2\_2 - общественно-деловой подзоне объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах города, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей, с включением объектов инженерной инфраструктуры, в сложившейся жилой и общественной застройке, и ограничен:

- с севера - сложившейся жилой застройкой 70-80 годов по ул. Бабушкина;
- с запада – существующей жилой застройкой по проспекту Александровской Фермы;
- с востока – улицей Тихая и Заводом ОАО «Звезда»;
- с юга – безымянным проездом, отделяющим участок проектирования от Еврейского кладбища.

Строительство Объекта осуществляется в рамках строительства жилого комплекса, возводимого в 5 этапов:

- 1 этап – многоквартирный дом со встроенными помещениями (корпус 1), детское дошкольное учреждение (дошкольная образовательная организация) на 110 мест (корпус 8) (Объект);
- 2 этап – два многоквартирных жилых дома (корпус 2 и 3), общеобразовательная школа на 300 мест (корпус 7);
- 3 этап – многоэтажная автостоянка открытого типа (корпус 4);
- 4 этап – многоэтажная автостоянка закрытого типа (корпус 5);
- 5 этап – многоэтажная автостоянка закрытого типа (корпус 6).

На Участке предполагается разместить:

Многоквартирный дом со встроенными помещениями, детское дошкольное учреждение (дошкольную образовательную организацию - ДОО) на 110 мест, общий внутриквартальный проезд, трансформаторную подстанцию.

Характеристики многоквартирного дома со встроенными помещениями:

Территория жилого дома расположена в юго-западной части земельного участка и ограничена с западной стороны пр. Александровской Фермы, с южной стороны - внутриквартальным проездом, с севера - существующими жилыми домами, с востока – территорией ДОО на 110 мест.

Основные подъезды к жилому дому осуществляются со стороны проспекта Александровской Фермы и проектируемого проезда со стороны Еврейского кладбища.

Площадь застройки земельного участка: 4 215,49 кв.м.

Общая площадь жилого дома: 90 173,05 кв.м.;

Строительный объем: 316 610,42 куб.м., в том числе ниже отм. 0.000 – 16 390,69 куб.м.

Здание жилого дома является 7-секционным, этажность – 17, 22, 25 этажей, подвал.

В подвале расположены помещения инженерного обеспечения жилого дома.

Высота этажа от пола до пола, м:	
подвальный этаж, секции №№ 1-5	2,52
Подвальный этаж, секции №№ 6-7	3,77
1 этаж, секции 1-5 (нежилые помещения)	3,87
1 этаж, секции 6-7 (жилые помещения)	2,69
Со 2-го этажа, кроме 13-го этажа и последнего жилого этажа секций №№ 3-7 (жилые помещения), м	2,69
13 этаж (жилые помещения)	2,99
Последний жилой этаж секций №№ 3-7	2,99

Предусмотрено ограждение придомовой территории с оборудованными площадками отдыха для взрослого населения, для игр детей, спортивной площадкой, контейнерной площадкой, автомобильными стоянками на 50 и 12 машиномест, гостевыми стоянками на 16 машиномест.

В жилом доме мусоропровод не предусмотрен. Сбор ТБО предусмотрен в специальные мусороприемные камеры каждой секции, оборудованные водопроводом, канализацией, а также самостоятельным вытяжным каналом, обеспечивающим вентиляцию камеры. Входы в мусоропроводные камеры изолированы от входов в здание и в другие помещения.

На первом этаже секций №№ 1 - 5 жилого дома предусматриваются нежилые встроенные помещения административно-офисного назначения. Входы в офисы предусмотрены со стороны проспекта Александровской фермы, изолированы от жилой части здания, оборудованы тамбурами. В составе административно-офисных помещений предусматриваются рабочие кабинеты, помещения для уборочного инвентаря и санузлы персонала.

В помещениях квартир и офисов, в которых нормируется естественная освещенность, предусмотрены оконные проёмы, заполнение которых выполняется оконными блоками с двухкамерными стеклопакетами. Балконы и лоджии имеют витражное алюминиевое остекление.

Конструктивная схема здания - система продольных и поперечных монолитных стен и, связанных с ними, монолитных перекрытий.

Монолитные ж/бетонные стены толщиной 180мм для секции 1 и 200мм для остальных секций, монолитные ж/бетонные плиты перекрытий толщиной 200-180мм.

Наружные стены – каменная керамзитобетонная кладка/утеплитель/штукатурка.

Цоколь – облицовка натуральным камнем.

Жилые этажи – окраска фасадными красками по минеральной штукатурке.

Балконы и лоджии – витражное алюминиевое остекление.

Ограждения лестниц – индивидуальные сварные решётки.

Характеристики детского дошкольного учреждения (дошкольной образовательной организации - ДОО) на 110 мест:

Здание ДОО на 110 мест отдельно стоящее, площадь застройки – 1 331,88 кв.м., общая площадь здания – 3 980,35 кв.м., строительный объем – 13 905,86 куб.м., в том числе ниже отм. 0.000 – 3 153,49 куб.м., этажность – 2-3-4 этажа, подвал.

Территория ДОО расположена в северной части территории проектируемой жилой застройки, вне границ санитарно-защитных зон и санитарных разрывов объектов, расположенных в непосредственной близости от проектируемого объекта и ограничена: с западной и южной стороны - внутренним проездом и расположенным за ним проектируемым 17-22-25-этажным жилым домом; с севера и запада - территорией начальной школы.

Территория дошкольной образовательной организации ограждена забором и зелёными насаждениями.

**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	955	Общая площадь квартир – 56 984,17 кв.м. Количество квартир – 1289.
2- комнатные квартиры	283	
3- комнатные квартиры	51	
Встроено-пристроенные нежилые помещения (офисные помещения) - на первом этаже секций №№ 1-5	22	Общая площадь офисных помещений – 2009,18 кв.м.

**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	Площадь
ИТП	9	312.48кв.м.
Электрощитовые	7	104.30
Лестницы	7	2581.26
Технические помещения	17	225.75
Лифты (без машинного помещения)	г/п 1000 и 450 кг - 22шт.	

**2.11. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта – 1 квартал 2017 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 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 «НСК-Монолит»

**2.13. Планируемая стоимость строительства (создания) Объекта:**  
2 705,087 млн. 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 долевого участия в долевом строительстве № 1-022-001-2014 от «04» июня 2014 г. (далее по тексту – «Договор 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» от 23.10.2013 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 Дольщику, 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.

**2.15. 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.

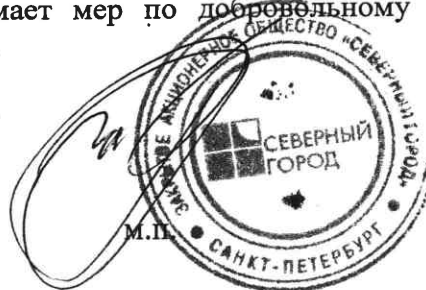
4). Риски при производстве строительно-монтажных работ:

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

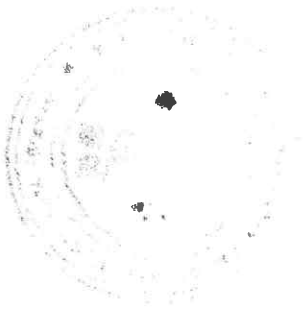
- гибели или повреждения результатов строительно-монтажных работ.

Застройщик не предпринимает мер по добровольному страхованию указанных рисков.

Президент  
ЗАО «Северный город»



Э.С. Тиктинский



Прошито и пронумеровано  
7/1

10 ЛЛБ ЛИСТ 66

Северный Угловое Общество  
Э.С. Зингидишвили

Президент ЗАО

