

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и
встроено-пристроенной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург,
улица Заозерная, д.3а, Литера Г

Санкт-Петербург

«29» ноября 2013 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 адрес объекта	Функция, которую выполняло ЗАО «Северный город»	Срок начала осуществления проекта по строительству объекта	Срок окончания осуществления проекта по строительству объекта
1.	Жилой комплекс со встроенными помещениями и пристроенной надземной автостоянкой закрытого типа по адресу: Санкт-Петербург, Московский район, 5-й Предпортовый проезд, д. 1, литера А, 1 и 2 очереди строительства	заказчик, застройщик, инвестор	Октябрь 2007	Декабрь 2009
2.	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроено-пристроенной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, улица Шелгунова, дом 5, литера Б	застройщик	Май 2010	Май 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 01.01.2013 по 30.09.2013 1 159 тыс. руб.
Размер кредиторской задолженности на 30.09.2013 310 100 тыс. руб.
Размер дебиторской задолженности на 30.09.2013 299 969 тыс. руб.

2. Информация о проекте строительства многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Заозерная, дом 3а, литера Г (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

Начало	Октябрь 2013года
Окончание	IV квартал 2016 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 государственной экспертизы проектной документации

Положительное заключение № 78-1-4-0456-13 от 08.11.2013 г. Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

2.5. Разрешение на строительство

Разрешение на строительство № 78 – 11020520 - 2013 выдано 27.11.2013 г. Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

2.6. Границы и площадь земельного участка, предусмотренного проектной документацией

Земельный участок площадью 11519 кв.м., кадастровый номер 78:14:0007519:2, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Заозёрная, д. 3а, литера Г (далее – «Участок»).

2.7. Права застройщика на земельный участок

Участок находится в частной собственности ЗАО «Северный город» (Застройщика) на основании Передаточного акта, утвержденного решением единственного акционера Закрытого акционерного общества «Ленотделкомплент» 13.09.2012 г., право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 17.11.2012 г. № 78-78-34/021/2012-281, свидетельство (повторное, взамен свидетельства: серия 78-АЖ № 760701 от 17.11.2012 г.) о государственной регистрации права серии 78-АЖ № 979517.

2.8. Элементы благоустройства

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

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

С северо-востока участок ограничен Заозёрной улицей. С остальных сторон примыкают участки жилой и общественно-деловой застройки. Проект разработан с учетом базовой градостроительной документации по развитию территории, градостроительному зонированию, видам разрешенного использования территории. Участок входит в состав зоны «ТД1-1» - зоны многофункциональной общественно деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов и исторических пригородов, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

На Участке предполагается разместить:

- 14-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой.

- Площадку для детей дошкольного возраста.

- Площадку для отдыха взрослого населения.

- Физкультурно-спортивные площадки.

Основные подъезды к зданию осуществляются со стороны ул. Заозёрная. Два въезда на территорию и въезд в подземную автостоянку осуществляется с Заозёрной улицы.

Объект: четырёхсекционный, с подвалом (подземный этаж). Каждая секция имеет самостоятельную эвакуационную лестницу и лифт.

Площадь застройки Участка – 3017,65 кв.м.

Общая площадь Объекта – 42281,96 кв.м.

Строительный объём – 139375,62 куб.м.

Высота этажа от пола до пола:	
подвальный этаж (автостоянка, нежилые пом.), м	3,52
1 этаж (нежилые помещения), м	3,6
2-12 этажи (жилые помещения), м	3,0
13-14этаж (жилые помещения), м	3,3

Жилые этажи – с второго по четырнадцатый, встроенно-пристроенные (нежилые) помещения - на первом этаже. Подвальный этаж разделён на две части. Один отсек является техническим подпольем и включает в себя технические помещения различных инженерных систем и оборудования. Другой отсек является автостоянкой.

Конструктивная схема здания – каркасная; подполье – монолитные ж/б несущие стены и колонны.

Перекрытия - монолитный ж/б.

Наружные стены – каменная кладка/утеплитель/штукатурка.

Внутренние перегородки - пазогребневые плиты, газобетон, кирпич.

Фундаменты – монолитный ж/б. по буронабивным сваям.

2.10. 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	181	Общая площадь квартир (с учётом

2- комнатные квартиры	164	балконов) – 23235.47 кв.м. Общая площадь квартир (без учета балконов и лоджий) – 22 638,18 кв.м. Количество квартир – 400.
3- комнатные квартиры	52	
4-х комнатные	3	

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 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
Венткамеры	5	138.84 кв.м.
ИТП	4	151.03 кв.м.
Электрощитовые	4	40.52 кв.м.
Лестницы	4	1398.15 кв.м.
Технические помещения	115	525.81 кв.м.
Лифты (без машинного помещения)	г/п 1000 и 450 кг - 8шт.	

2.12. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося жилого дома – IV квартал 2016 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, 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 Московского 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».
- подрядчик ООО «АЛЮР»

2.14. Планируемая стоимость строительства (создания) Объекта:
1 700 млн. руб.

2.15. Способ обеспечения исполнения обязательств Застройщика
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».

2.16. 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



	Фамилия	Подпись	Дата
Исполнитель	<i>В. Александров</i>	<i>В. Александров</i>	
Рук. исполнителя			
Правовое упр.			
Упр. безопасности			
Бухгалтерия			
БФЭ			