

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).

3 этап строительства.

Многоэтажная автостоянка открытого типа (корпус 4),
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект
Александровской Фермы, дом 8, литера А.

Санкт-Петербург

«14» октября 2015 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 встроено-пристроенной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, улица Шелгунова, дом 5, литера Б	2 квартал 2013	17.05.2013
2.	Многоквартирный дом со встроено-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, ул.	4 квартал 2014	28.11.2014

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 01.01.2015 по 30.06.2015	21 944 тыс. руб.
Размер кредиторской задолженности на 30.06.2015	470 422 тыс. руб.
Размер дебиторской задолженности на 30.06.2015	564 161 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). 3 этап строительства. Многоэтажная автостоянка открытого типа (корпус 4), расположенного 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

Начало	сентябрь 2015 года
Окончание	2 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 № 78-1-2-0013-15, выданное ООО «Союзпетрострой-Эксперт» «10» августа 2015 г.

2.5. Разрешение на строительство

Разрешение на строительство № 78-012-0282.1-2014 от «04» сентября 2015 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 предусматривается озеленение территории. Посадка высокоствольных зеленых насаждений предусмотрена на расстоянии более 5 м от проектируемого здания.

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.

Проектом предусмотрено искусственное освещение территории.

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);
- 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) (Объект);
- 4 этап – многоэтажная автостоянка закрытого типа (корпус 5);
- 5 этап – многоэтажная автостоянка закрытого типа (корпус 6).

На Участке предполагается разместить:

Многоэтажную автостоянку открытого типа.

Характеристики Многоэтажной автостоянки открытого типа:

Территория многоэтажной автостоянки ограничена с юго-востока Тихой улицей, с южной стороны - внутриквартальным проездом.

Основные подъезды к автостоянке осуществляется со стороны ул. Тихая.

Площадь застройки земельного участка: 2 078,5 кв.м.

Строительный объем: 26 469,5 куб.м.

В здании расположены:

На 1-м этаже:

-помещение для хранения автомобилей;

-отапливаемые технические и вспомогательные помещения.

На 2-м этаже:

-помещение для хранения автомобилей;

-отапливаемые технические и вспомогательные помещения.

На 3, 4, 5 этажах:

-помещения для хранения автомобилей.

Кровля эксплуатируемая, предназначенная для хранения автомобилей.

Конструктивная схема здания – каркас рамного типа с горизонтальными дисками жесткости (перекрытия) и вертикальными ядрами жесткости (лестничные клетки и лифтовой узел). Узлы сопряжения элементов конструкций между собой - жесткие.

Несущие конструкции выполнены из монолитного железобетона.

Наружные стены автостоянки - монолитные пояса высотой 950 мм от плиты перекрытия, толщиной 200 мм, наружная отделка стен тонкослойная штукатурка по утеплителю/монолитному ж/б.

Автостоянка открытого типа – общая площадь открытых поверхностей в наружных ограждающих конструкциях составляет не менее 50 % от наружной поверхности стен в каждом ярусе (этаже).

В здании предусмотрено 2 лифта грузоподъемностью 1000 кг.

2.9. Описание технических характеристик Объекта как самостоятельного объекта недвижимого имущества (здания) в соответствии с проектной документацией и как самостоятельного объекта долевого строительства:

Наименование	Кол-во (шт.)	Характеристики
Многоэтажная автостоянка открытого типа	1	Общая площадь – 7 818,29 кв.м. Количество этажей – 5 Количество машиномест – 300 м/м

2.10. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта – 2 квартал 2017 года (см. примечание к п. 2.3. Проектной декларации).

2.11. 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 «СК «Феникс»

2.12. Планируемая стоимость строительства (создания) Объекта:
226,2 млн. руб.

2.13. 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. 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 строительного-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 строительного-монтажных работ.
- Застройщик не предпринимает мер по добровольному страхованию указанных рисков.

**Президент
ЗАО «Северный город»**



Э.С. Тиктинский

