

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

по строительству многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и
встроенным гаражом по адресу:

**Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, участок 1,
(напротив дома 7, литера А по Дальневосточному проспекту)**

Информация о застройщике:

1. Наименование застройщика:

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕКТР».

Место нахождения застройщика:

196210, Санкт-Петербург, ул. Стартовая, д. 8, литер А.

Режим работы застройщика:

С 9.00 до 18.00 по будним дням, суббота, воскресенье – выходные.

2. Государственная регистрация застройщика:

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕКТР», ИНН 7805659840, КПП 781001001, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 78 № 009150824, зарегистрированное Межрайонной инспекцией ФНС № 15 по Санкт-Петербургу 24 сентября 2014 года за основным государственным регистрационным номером 1147847330080.

3. Учредители (участники) застройщика:

Селиванов Василий Геннадьевич, 22.10.1976 года рождения, паспорт 40 02 193113, выдан 72 отделом милиции Фрунзенского района Санкт-Петербурга 21.03.2002 года, владеющий долей в размере 100% уставного капитала ООО «СПЕКТР».

4. Проекты строительства многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:

- нет.

5. Вид лицензируемой деятельности застройщика, номер лицензии, срок ее действия, орган, выдавший лицензию:

- нет.

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

- финансовый результат текущего года – 53 345 рублей по результатам III квартала 2015 года.

- дебиторская задолженность – 114 990 тыс. рублей по результатам III квартала 2015 г.

- кредиторская задолженность – 14 205 тыс. рублей по результатам III квартала 2015 г.

Информация о проекте строительства:

1. Цель проекта строительства:

Строительство многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенным гаражом по адресу: Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, участок 1, (напротив дома 7, литера А по Дальневосточному проспекту)

Результат проведения экспертизы проектной документации:

Проектная документация прошла экспертизу в ООО «Независимая экспертиза строительных проектов». Получено положительное заключение негосударственной экспертизы № 78-1-2-0023-15 от 12.10.2015 г.

Этапы и сроки реализации проекта строительства:

Начало строительства объекта – октябрь 2015 года

Окончание строительства объекта – июнь 2018 года

2. Разрешение на строительство:

Выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга № 78-012-0316-2015 от 21.10.2015 года.

3. Права застройщика на земельный участок:

Права, на земельный участок с кадастровым номером 78:12:0631901:30, принадлежат Застройщику на основании Договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях №13/ЗКС-05610 от 05.02.2015 года, государственная регистрация произведена 27.04.2015 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу запись регистрации № 78-78/040-78/117/006/2015-325

Площадь земельного участка:

- 30 110 (Тридцать тысяч сто десять) кв. м.

Элементы благоустройства:

Проектной документацией предусмотрено благоустройство:

- вдоль проездов устанавливается бетонный бортовой камень.
- в местах организованных въездов на территорию комплекса и подземный гараж устанавливается гранитный бортовой камень.
- устройство сети тротуаров из тротуарной плитки.
- во дворе будут организованы площадки для отдыха детей и взрослого населения, а также для занятий физкультурой. Покрытие площадок отдыха принято резино-каучуковое.
- на участке запроектирована велодорожка.
- на газонах, свободных от инженерных сетей, высаживаются деревья, кустарники в группах и в живой изгороди, устраиваются цветники.

4. Местоположение строящегося жилого дома и его описание:

Строящийся многоквартирный жилой дом расположен по адресу: Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, участок 1, (напротив дома 7, литера А по Дальневосточному проспекту)

Участок имеет сложную неправильную форму и ограничен:

- с юго-запада - боковым проездом вдоль Дальневосточного проспекта;
- с юго-востока - улицей Коллонтай;
- с северо-востока - Союзным проспектом;
- с северо-запада - границей смежного участка.

Застройка участка периметральная с полузамкнутым двором. В подземной части расположена встроенная подземная одноэтажная автостоянка. Въезд и выезд из автостоянки предусмотрен по рампам, расположенным в объеме здания.

Внутри огражденной территории двора, размещены детские площадки, площадки для отдыха взрослых, а также спортивная площадка. На территории участка перед фасадом по улице Коллонтай, а также со стороны Союзного проспекта предусмотрено устройство открытых автостоянок общей вместимостью 150 мест. Часть стоянок расположена внутри огражденной территории внутреннего двора. При этом перемещение личного автотранспорта по большей части двора проектом не предусмотрено. Проход к входной группе каждой секции предусмотрен по территории внутреннего двора.

На границе участка со стороны Союзного проспекта выделена крытая площадка для сбора мусора с доступом жильцов и подъездом спецтранспорта через автостоянку со стороны участка.

Въезд пожарных автомобилей и автомобилей экстренных служб обеспечен через ворота со стороны Союзного проспекта через арку со стороны улицы Коллонтай. Входы во встроенные помещения расположены со стороны лицевых фасадов. Доступ во встроенные помещения и эвакуация из них во внутривдоровую территорию не предусмотрены.

Для организации доступа пешеходов и компенсации перепадов высот со стороны Дальневосточного проспекта, улицы Коллонтай и внутреннего проезда предусмотрены лестницы и пандусы.

Проектом предусмотрено размещение на участке многоквартирного дома, состоящего из семи корпусов (секций). Все корпуса по первым двум этажам объединены встроенными

помещениями общественного назначения. Подземная автостоянка расположена под всем пятном здания.

Надземная часть каждой секции имеет 13 этажей.

В том числе:

- 2 этажа встроенных помещений, высотой 4,5 м и 4,2 м;
- 11 жилых этажей – высотой 3 м;

Высота подземной части от пола до пола 4,5 м.

Между этажами встроенных помещений и этажами жилой части в каждом корпусе предусмотрено пространство высотой 1,8 м в чистоте для прокладки инженерных коммуникаций. Данное пространство этажом не является и в количестве этажей и общей площади здания не учтено.

Входы во встроенные помещения, предназначенные для аренды или продажи, располагаются со стороны уличных фасадов.

Помещения первого этажа представляют собой пространства, оборудованные санузлами и подготовленные для устройства механической вентиляции.

Назначение встроенных помещений первых этажей устанавливается после их передачи собственнику, который на каждое из встроенных нежилых помещений выполняет и согласовывает в установленном порядке отдельный проект, где будет определено функциональное назначение помещения, класс функциональной пожарной опасности, расчетное количество персонала и выполнены расчеты освещенности помещений согласно конкретной функции.

Назначение встроенных помещений второго этажа – офисные помещения без обслуживания посетителей.

Эти помещения также оборудованы санузлами и подготовлены для устройства механической вентиляции.

В седьмом корпусе на первом этаже расположены помещения ТСЖ, на втором этаже помещения управляющей компании. Вход в помещения ТСЖ – со стороны внутреннего двора.

Входы в жилую часть из корпусов 1, 3, 5, 6 предусмотрены через двусветные вестибюли (холлы). В корпусах 2, 4 и 6 – через двусветные тамбуры. В каждом из корпусов предусмотрено устройство колясочной.

Справа от арки въезда со стороны улицы Коллонтай в первом этаже расположено помещение для временного хранения мусора. Вход в помещение из арки.

В подземной части под корпусами 1, 3 и 7 выделены 3 группы технических помещений, площадью менее 300 м² каждое, относящиеся к пожарным отсекам жилой части здания.

Наружные стены:

Цоколь - монолитная железобетонная стена с утеплителем из минераловатных плит типа «Rockwool» КаветиБаттс, и отделкой бетонным камнем типа «Меликонполар».

Лицевые и дворовые фасады - вентилируемый фасад - монолитная железобетонная стена с утеплителем из минераловатных плит типа «Rockwool» ВентиБаттс с воздушным зазором и отделкой керамическим гранитом или иными аналогичными материалами.

Для естественной вентиляции жилых помещений в конструкции оконных блоков предусмотрены приточные клапаны типа «AERECO» или аналогичные. Вытяжная вентиляция из санузлов предусмотрена с помощью сборных железобетонных блоков с каналами-спутникам или индивидуальными металлическими каналами. Для вентиляции кухонь-столовых предусмотрены индивидуальные металлические каналы.

Все помещения, требующие принудительной вентиляции, оборудованы системами приточно-вытяжной вентиляции. Встроенные помещения подготовлены для оборудования системами принудительной вентиляции, которая выполняется собственниками по отдельным проектам после определения функционального назначения. Для встроенных помещений предусмотрена возможность оборудования системами кондиционирования.

Вертикальный транспорт

Проектом предусмотрены лифты европейских производителей (KONE, Stein, ThyssenKrupp или аналогичные) грузоподъемностью 1000 и 630 кг.

В каждом лестнично-лифтовом узле предусмотрено 2 лифта - грузоподъемностью 630 кг и 1000 кг.

В каждой секции один лифт грузоподъемностью 1000 кг, с размерами кабины 2100x1100 (глубина) и дверями шириной 1,2 м, опускается в подземный этаж, предназначен для транспортировки пожарных подразделений, соответствует требованиям к лифтам для транспортировки МГН, а также допускает возможность транспортировки человека на носилках.

Защита от шума

Жилые помещения отделены от встроенных помещений общественного назначения зоной прокладки инженерных коммуникаций. В данной зоне отсутствует инженерное оборудование.

Наружные стены здания из монолитного железобетона толщиной не менее 200 мм с наружной теплоизоляцией и облицовкой по системе вентилируемого фасада в сочетании с оконными блоками из ПВХ-профиля и двухкамерными стеклопакетами обеспечивают звукоизоляцию достаточную для снижения уличного шума в квартирах.

Перегородки между квартирами выполняются из железобетона толщиной не менее 160 мм или двух рядов стеновых бетонных блоков СКЦ с оштукатуриванием с двух лицевых сторон и заполнением воздушного зазора между ними минераловатными матами.

Перегородки между санузлами и жилыми помещениями квартир, выполняются из двух рядов стеновых бетонных блоков СКЦ с оштукатуриванием с двух лицевых сторон и заполнением воздушного зазора между ними минераловатными матами.

Межкомнатные перегородки выполняются из оштукатуренных с двух сторон бетонных блоков СКЦ.

Перегородки между встроенными помещениями, принадлежащими разным собственникам, выполняются из железобетона, толщиной не менее 200 мм или кирпича, толщиной 250 мм.

Звукоизоляционный слой в конструкциях полов и железобетонные перекрытия толщиной не менее 200 мм обеспечивают нормативные уровни шума в жилых и общественных помещениях.

Гидроизоляционные материалы

Гидроизоляция традиционных кровель жилых корпусов и встроенных помещений выполняется наплавляемым рулонным гидроизоляционным ковром типа «Унифлекс» в 2 слоя.

Гидроизоляция участков традиционной эксплуатируемой кровли над подземной автостоянкой выполняется наплавляемым рулонным гидроизоляционным ковром под вышележащими слоями (тротуарная плитка, стабилизированный цементно-песок, геотекстиль);

Гидроизоляция междуэтажных перекрытий (технического этажа, санузлов квартир) выполняется обмазочной гидроизоляцией по выравнивающей цементно-песчаной стяжке с заведением на стены.

Подземные конструкции возводятся из монолитного гидротехнического бетона. Все деформационные швы гидроизолируются при помощи гидрошпонок.

Пароизоляция в конструкциях кровельных покрытий выполняется из рулонного наплавляемого материала типа «Бикрост П» или аналогичных.

Отделка помещений

Полы – керамический гранит, наливные, бетонные безискровые с упрочненным верхним слоем (автостоянка).

Стены – высококачественная штукатурка с окраской, керамический гранит, улучшенная окраска.

Потолки – улучшенная окраска, подвесные металлические или подшивные потолки.

В проекте предусмотрена подготовка под чистовую отделку квартир. Чистовая отделка выполняется по отдельному проекту.

Отделка встроенных помещений проектом не предусмотрена и выполняется собственниками по отдельным проектам.

Мусороудаление

Согласно заданию на проектирование удаление бытового мусора предусмотрено без использования мусоропроводов. На дворовой территории у границы участка предусмотрена крытая площадка для сбора бытовых отходов. Дополнительно между корпусами 3-4 рядом с

аркой въезда со стороны улицы Коллонтай расположено помещение для временного хранения мусора.

Согласно заданию на проектирование организация сбора отходов от встроенных помещений решается отдельным проектом, определяющим функциональное назначение помещений после передачи их собственникам, и согласовывается с управляющей компанией.

Сбор отходов от жилых и встроенных помещений производится в передвижные контейнеры и вывозится ежедневно по договору с соответствующей организацией, осуществляющей обслуживание данного района. Сбор и временное хранение отработанных люминисцентных и ртутьсодержащих ламп предусмотрен в специализированном контейнере в помещении для временного хранения мусора. Вывоз крупногабаритных отходов осуществляется по заказу, согласно заявке в управляющую организацию.

5. Количество в составе строящегося жилого дома самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости), подлежащих передаче участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и описание технических характеристик указанных самостоятельных частей:

Жилая часть:

627 квартир, общей площадью 39 321,00 кв.м.

Встроенные помещения:

96 помещений, общей площадью 10 094,00 кв.м.

Автостоянка на 156 машино-места:

Общей площадью 6 058,00 кв.м.

6. Функциональное назначение нежилых помещений в жилом доме, не входящих в состав общего имущества жилого дома:

- Офисы, встроенные помещения без определённого функционального назначения, автостоянка на 156 машино-мест.

7. Состав общего имущества жилого дома, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства:

Вестибюли (входные холлы), лестнично-лифтовые узлы, общие поэтажные коридоры, диспетчерская, помещение ТСЖ, электрощитовые, технические помещения: тепловые пункты, водомерный узел, кабельная, насосные и венткамеры, кровля, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, находящееся в доме, за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения в данном доме.

8. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося жилого дома:

- июнь 2018 года.

Информация об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию:

- Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

9. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства:

Финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства носят общераспространенный характер, присущий всем видам предпринимательской деятельности, в части для данного проекта риски носят маловероятный характер.

10. О планируемой стоимости строительства:

- 5 694 801 731,00 рублей.

11. *Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы:*

Проектная организация – ООО «Евгений Герасимов и партнеры»

Застройщик – ООО «СПЕКТР»

12. *О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:*

Залог права собственности земельного участка и возводимого на данном земельном участке объекта недвижимости.

Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства.

13. *Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров участия в долевом строительстве:*

- нет

Генеральный директор

ООО «СПЕКТР»

23.10.2015

В.Г. Селиванов

Публикация в газете «Санкт-Петербургские Ведомости» от 26 октября 2015 года.