

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

О проекте строительства жилого комплекса со встроенными помещениями
и подземной автостоянкой по адресу:
Санкт-Петербург, ул. Жукова, дом 1, лит. В

Санкт-Петербург

« 28 » августа 2014г.

1. Информация о Застройщике

1.1. **Фирменное наименование:**

Общество с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «ПОЛЮСТРОВО».

1.1. **Место нахождения:**

195027, Санкт-Петербург, Свердловская набережная, дом 38, корпус 5, литер Ж.

1.2. **Режим работы (отдел продаж):**

Понедельник - Пятница: 9.30 – 18.00.

1.3. **Государственная регистрация:**

ООО «Жилой комплекс «ПОЛЮСТРОВО» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 11 февраля 2010 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1107847031104. Свидетельство серии 78 № 007680622.

1.4. **Учредители (участники), которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица — учредителя (участника), фамилии, имени, отчества физического лица — учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица:**

Компания «УИНДАМЕД ИНВЕСТМЕНТС ЛТД» (WINDAMED INVESTMENTS LTD), созданная по законодательству Республики Кипр, зарегистрированная Регистратором компаний Республики Кипр 19.02.2010 года, регистрационный № HE 262830, место нахождения: Арх. Макариу III, 95, ЧАРИТИНИ БИЛДИНГ, 2-ой этаж, квартира/офис 201, Аджиу Анониу 1071, Никосия, Кипр, обладает 100% голосов, как единственный участник.

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

Не принимал участия.

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

Деятельность лицензированию не подлежит.

1.7. **Финансовый результат текущего года, размер кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:**

Финансовый результат за 2 квартал 2014 года	убыток 1 200 тыс.руб.
Размер кредиторской задолженности на 30.06.2014	89 168 тыс.руб.
Размер дебиторской задолженности на 30.06.2014	55 481 тыс.руб.

2. Информация о проекте строительства

2.1. Цель проекта строительства:

Строительство жилого комплекса с подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, ул. Жукова, дом 1, литера В, за счет собственных и привлеченных средств.

2.2. Этапы реализации проекта строительства:

1 этап строительства

Жилой дом №1. Корпус 1.1: площадь застройки – 1 044,59 кв. м; площадь здания – 12 033,84 кв. м; общая площадь квартир – 9 795,05 кв. м; площадь помещений общественного назначения (встроенных помещений) – 2 238,79 кв. м; строительный объем – 56 518,58 кв. м, в том числе подземной части – 2 816,53 куб. м; количество квартир 142 шт.; этажность 14 этажей, подвал;

Жилой дом №1. Корпус 1.2: площадь застройки – 963,50 кв. м; площадь здания – 11 145,64 кв. м; общая площадь квартир – 9 042,70 кв. м; площадь помещений общественного назначения (встроенных помещений) – 2 102,94 кв. м; строительный объем – 52 577,16 куб. м, в том числе подземной части – 2668,29 кв. м; количество квартир 125 шт.; этажность 14 этажей, подвал;

Подземная автостоянка с въездной рампой и наземные парковочные места: площадь застройки – 5 363,0 кв. м; общая площадь автостоянки – 6 070,59 кв. м, в том числе площадь подземной автостоянки – 5 890,59 кв. м, строительный объем подземной автостоянки – 21 853,90 кв. м; количество машино-мест – 175 шт., в том числе подземной автостоянки – 161 шт.;

2 этап строительства

Жилой дом №2. Корпус 2.1: площадь застройки – 1 037,96 кв. м; площадь здания – 12 101,42 кв. м; общая площадь квартир – 9 818,92 кв. м; площадь помещений общественного назначения (встроенных помещений) – 2 282,50 кв. м; строительный объем – 55 841,54 кв. м, в том числе подземной части – 2 161,59 куб. м; количество квартир 142 шт.; этажность 14 этажей, подвал;

Жилой дом №1. Корпус 2.2: площадь застройки – 1 039,83 кв. м; площадь здания – 12 345,24 кв. м; общая площадь квартир – 9 802,24 кв. м; площадь помещений общественного назначения (встроенных помещений) – 2 543,00 кв. м; строительный объем – 52 277,31 кв. м, в том числе подземной части – 2 782,43 куб. м; количество квартир 137 шт.; этажность 14 этажей, подвал;

Жилой дом №2. Корпус 2.3: площадь застройки – 884,31 кв. м; площадь здания – 10 398,60 кв. м; общая площадь квартир – 8 218,15 кв. м; площадь помещений общественного назначения (встроенных помещений) – 2 180,45 кв. м; строительный объем – 49 065,80 кв. м, в том числе подземной части – 2 896,92 куб. м; количество квартир 112 шт.; этажность 14 этажей, подвал;

Подземная автостоянка с въездной рампой и наземные парковочные места: площадь застройки – 6 143,0 кв. м; общая площадь автостоянки – 7 346,87 кв. м, в том числе площадь подземной автостоянки – 6 956,87 кв. м, строительный объем подземной автостоянки – 25 924,00 кв. м; количество машино-мест – 239 шт., в том числе подземной автостоянки – 207 шт.

2.3. Сроки реализации проекта строительства:

Начало: июль 2013 г.

Окончание: июнь 2016 г.

2.4. Результаты государственной/негосударственной экспертизы проектной документации:

Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации без сметы на строительство жилого комплекса с подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, ул. Жукова, д.1, литера В № 2-1-1-0005-13 от 01.04.2013г., выданное ООО «ЦЕНТР СТРОИТЕЛЬНОГО АУДИТА И СОПРОВОЖДЕНИЯ» (свидетельство об аккредитации №РОСС RU.0001.610017 №0000091)

Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации на строительство жилого комплекса с подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, ул. Жукова, д.1, литера В №1-1-1-0019-13 от 25.02.2013 выданное ООО «СеверГрад» (свидетельство об аккредитации №РОСС RU.0001.610081 и №РОСС RU.0001.610028)

2.5. Разрешении на строительство:

Разрешение на строительство Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга № 78-04011121-2013 от 27.08.2014г. выданное взамен Разрешения на строительство Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга № 78-04011120-2013 от 10.06.2013 г., со сроком действия до 10.06.2016 г.

2.6. Кадастровый номер и площадь земельного участка, предоставленного для строительства (создания) жилого комплекса:

Земельный участок площадью 19 676 кв. м, кадастровый номер 78:10:0516102:3, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, ул. Жукова, дом 1, литера В.

2.7. Права застройщика на земельный участок, в том числе реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок:

Постановление правительства Санкт-Петербурга от 02.12.2008 г. № 1522 об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории кварталов 9А и 11Б, ограниченной Феодосийской ул., Полюстровским пр., Пискаревским пр. и Свердловской наб. в Калининском районе;

Земельный участок, на котором ведется строительство находится в собственности застройщика на основании Договора купли-продажи от 17.03.2011, ~~на основании которого~~ о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18 мая 2011 года сделана запись регистрации №78-78-37/004/2011-277, повторное свидетельство выдано 26.12.2013 года на бланке 78-АЗ 211580.

2.8. Элементы благоустройства:

Проектом благоустройства территории предусматривается комплексное благоустройство: создание общей пешеходной системы асфальтных тротуаров, устройство проездов, парковки легковых автомобилей, заезд и вход в подземную автостоянку, оборудованные детские площадки, площадки для отдыха взрослых и площадки для крупногабаритных отходов. Обширную часть участка занимает озеленение.

2.9. Местоположение строящегося (создаваемого) жилого комплекса и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство:

Жилой комплекс с подземной автостоянкой ограничен: с севера Полюстровскими прудами, с юга улицей Жукова, с запада территорией свободной от застройки, с востока Пискаревским проспектом. Участок находится на незастроенной территории, вне пределов зон охраны памятников истории и культуры. В проекте генплана даны предложения по благоустройству внутриквартальной и прилегающей территорий.

Подъезды к корпусам организованы со стороны улицы Жукова. Въезд в подземную автостоянку предусмотрен между вторым корпусом жилого дома № 1 и первым корпусом жилого дома № 2, также со стороны улицы Жукова. Подходы к корпусам организованы со всех сторон.

Объёмно-планировочные решения подземной автостоянки – обусловлены конфигурацией земельного участка, количеством жилых корпусов и их ориентацией по сторонам света. При решении планировки автостоянки учитывалась необходимость соблюдения расстояний до ближайших эвакуационных выходов: между эвакуационными выходами и тупиковыми частями помещений, а также необходимостью размещения, максимального количества мест хранения автомобилей. Высота конструктивных элементов покрытия подземной автостоянки принята с учётом необходимости обеспечить проезд автомобилей среднего класса и пропуск инженерных коммуникаций.

Парковка автомобилей осуществляется с участием водителей по пандусам.

Число рамп – 1 имеет 3 полосы движения: одна-на выезд, одна на въезд, одна на въезд и выезд (реверсивная по расписанию).

В подвальных этажах корпусов запроектированы следующие помещения: лестничные клетки выходов из автостоянки, лестничные клетки выходов из подвалов, тамбур-шлюзы, лифтовые холлы с двумя лифтами, помещения инженерно-технического обслуживания жилых зданий и автостоянки, кладовые уборочного инвентаря жилых зданий и автостоянки, помещение охраны, санузел автостоянки и др.

Площадь застройки автостоянки - 11506,00 м²

Площадь автостоянки - 13417,76 м²

Строительный объём автостоянки - 47777,90 м³

Количество автомашин - 368 шт.

Высота подземного этажа автостоянки – 3,10 – 3,40 м

Конструктивная схема здания:

Монолитные ж/б несущие продольные и поперечные стены (несущие перегородки внутри квартир отсутствуют) с шагом 6,49м.

Стены двух типов:

Тип 1. Внутренние (несущие) - поперечные и продольные: монолитные ж/б с участками из силикатных пазогребневых блоков (предусмотренные для возможности организации индивидуальной перепланировки).

Тип 2. Наружные толщ. 400-450 мм: Монолитный ж/б, кирпич, утеплитель по расчету - минераловатные плиты Rockwool марки Венти БАТТС 130-150 мм, фасад из навесной вентилируемой фасадной системы:

Лестницы: оштукатурены и покрашены.

Перегородки:

- межквартирные: железобетон толщ. 200-250 мм с участками из силикатных пазогребневых блоков (предусмотренные для возможности организации индивидуальной перепланировки);

- межкомнатные: из каркасно-обшивных перегородок толщ. 75 мм;

- между комнатой и санузлом: силикатный пазогребневый блок толщ. 70 мм, воздушный зазор 40 мм, силикатный пазогребневый блок толщ. 70 мм.

Колонны отсутствуют (по периметру квартиры предусмотрены монолитные стены, а внутри квартиры некапитальные перегородки), монолитные ж/б перекрытия 300, 200, 250 мм толщиной.

Фасады:

Монолитный ж/б, кирпич, утеплитель по расчету - минераловатные плиты Rockwool марки Венти БАТТС 130-150 мм, стоечно-ригельная навесная фасадная система:

Каркас основных витражей из алюминиевого стоечно-ригельного профиля ТатПроф, SCHUCO.

Стеклопакеты жилых помещений 2-х камерные.

Стеклопакеты 1го этажа 1-но камерные.

Межвитражные простенки - встраиваемые панели навесной системы:

HunterDouglas, Alcotek, Arch-Ski.

Жилой дом № 1, корпус 1.1

-Этажность – 14 надземных этажей

-Высота подвала – 4,40 м

- Высота 1-го этажа – от 3,35 до 3,40 м

- Высота типового жилого этажа – от 2,97 до 3,02 м

- Высота 13-го и 14-го этажа – от 3,1 до 3,15 м

-Высота корпуса от планировочной отметки земли до верха парапета – 47,85 м

Объёмно-планировочные решения корпуса 1.1 жилого дома № 1 – обусловлены конфигурацией земельного участка, количеством проектируемых жилых корпусов и их

ориентацией по сторонам света. Расположение и высотные отметки здания исключают зону сплошного затенения во дворе.

Ориентация окон большинства квартир в основном решена на восток и запад, что максимально обеспечивает инсоляцию и естественное освещение.

Фасады жилого дома № 1 запроектированы с применением навесной вентилируемой фасадной системы с использованием облицовочных панелей. Витражное остекление выполняется из закаленного прозрачного стекла.

Жилой дом № 1, корпус 1.2.

-Этажность – 14 надземных этажей

-Высота подвала – 4,40 м

- Высота 1-го этажа – от 3,25 до 3,40 м

- Высота типового жилого этажа – от 2,87 до 3,02 м

- Высота 13-го и 14-го этажа – от 3,00 до 3,15 м

-Высота крышной котельной (от пола до низа выступающих конструкций) – 3,5 м

-Высота корпуса от планировочной отметки земли до верха парапета – 47,85 м

Объемно-планировочные решения корпуса 1.2 жилого дома № 1 – обусловлены конфигурацией земельного участка, количеством проектируемых жилых корпусов и их ориентацией по сторонам света. Расположение и высотные отметки здания исключают зону сплошного затенения во дворе

Жилой дом № 2, корпус 2.1

-Этажность – 14 надземных этажей

-Высота подвала – 4,40 м

- Высота 1-го этажа – от 3,35 до 3,40 м

- Высота типового жилого этажа – от 2,97 до 3,02 м

- Высота 13-го и 14-го этажа – от 3,1 до 3,15 м

-Высота корпуса от планировочной отметки земли до верха парапета – 47,85 м

Объемно-планировочные решения корпуса 2.1 жилого дома № 2 – обусловлены конфигурацией земельного участка, количеством проектируемых жилых корпусов и их ориентацией по сторонам света. Расположение и высотные отметки здания исключают зону сплошного затенения во дворе.

Ориентация окон большинства квартир в основном решена на восток и запад, что максимально обеспечивает инсоляцию и естественное освещение.

Фасады жилого дома № 2 запроектированы с применением навесной вентилируемой фасадной системы с использованием облицовочных панелей. Витражное остекление выполняется из закаленного прозрачного стекла.

Жилой дом № 2, корпус 2.2.

-Этажность – 14 надземных этажей

-Высота подвала – 4,40 м

- Высота 1-го этажа – от 3,35 до 3,40 м

- Высота типового жилого этажа – от 2,87 до 3,02 м

- Высота 13-го и 14-го этажа – от 3,00 до 3,15 м

-Высота крышной котельной (от пола до низа выступающих конструкций) – 3,5 м

-Высота корпуса от планировочной отметки земли до верха парапета – 47,85 м

Объемно-планировочные решения корпуса 2.2 жилого дома № 2 – обусловлены конфигурацией земельного участка, количеством проектируемых жилых корпусов и их ориентацией по сторонам света. Расположение и высотные отметки здания исключают зону сплошного затенения во дворе.

Жилой дом № 2, корпус 2.3

-Этажность – 14 надземных этажей

- Высота подвала – 4,40 м
- Высота 1-го этажа – от 3,35 до 3,40 м
- Высота типового жилого этажа – от 2,97 до 3,02 м
- Высота 13-го и 14-го этажа – от 3,1 до 3,15 м
- Высота корпуса от планировочной отметки земли до верха парапета – 47,85 м

Объемно-планировочные решения корпуса 2.3 жилого дома № 2 – обусловлены конфигурацией земельного участка, количеством проектируемых жилых корпусов и их ориентацией по сторонам света. Расположение и высотные отметки здания исключают зону сплошного затенения во дворе.

Ориентация окон большинства квартир в основном решена на восток и запад, что максимально обеспечивает инсоляцию и естественное освещение.

Фасады жилого дома № 2 запроектированы с применением навесной вентилируемой фасадной системы с использованием облицовочных панелей. Витражное остекление выполняется из закаленного прозрачного стекла.

Ориентация окон большинства квартир в основном решена на восток и запад, что максимально обеспечивает инсоляцию и естественное освещение. Расчёты освещенности и инсоляции см. соответствующие разделы проектной документации.

Корпуса жилых домов разделены на две секции. Каждая секция обеспечена незадымляемой лестничной клеткой типа Н1 и двумя лифтами. Один лифт грузоподъемностью 450 кг, другой грузоподъемностью 1000 кг. Лифты фирмы «ORONA S.Соор» без машинного помещения. Лифтовые холлы проектируются шириной 2,0 м, что больше нормативного размера и позволяет транспортировать больного на носилках скорой помощи.

Всего в жилых домах запроектировано: Корпус 1.1.-142 квартиры, Корпус 1.2.-125 квартиры, Корпус 2.1 – 142 квартиры, Корпус 2.2 - 137 квартиры и Корпус 2.3 – 112 квартиры. Набор квартир по количеству комнат выполнен в соответствии с заданием заказчика, действующими строительными нормами и с учётом современных требований, предъявляемых к коммерческому жилью. Все квартиры имеют остекленные лоджии.

В корпусах предусматриваются общими, для двух секций: вестибюль и служба консьержа, а также место для навески почтовых ящиков и стендов для информации. Для каждой секции проектируются помещения уборочного инвентаря и мусоросборной камеры, оборудованные системой горячего и холодного водоснабжения и обеспеченные обособленными выходами наружу.

На первом этаже проектируются коммерческие помещения, в т. ч. офис ТСЖ с помещением диспетчерской (в корпусе 1.2) для обслуживания жилого комплекса. Каждое помещение обеспечивается отдельными входами, количество которых зависит от площади помещения и числа работающих сотрудников. Все коммерческие помещения обеспечиваются санузлами и помещениями уборочного инвентаря. Планировка свободная и предполагает возможность индивидуального решения, в зависимости от конкретных потребностей.

В подвале располагаются лифты, лифтовые холлы, тамбур-шлюзы, обособленные выходы из подвала и автостоянки, а также предусматриваются инженерно-технические помещения, для обслуживания жилых корпусов.

2.10. Количество в составе строящегося жилого комплекса (многоквартирных домов) самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости) и описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:

Площадь застройки 16476,19 м²

Общая площадь здания 71442,2 м²

Площадь всех нежилых помещений 9318,98 м²

Площадь помещений общественного назначения (встроенных помещений) 2477,74 м²

Общая площадь квартир 46677,06 м²

Количество секций 10 ед.

Количество квартир – 658, в т.ч.:

1-комнатные – 362 шт.

2-комнатные – 143 шт.

3-комнатные – 115 шт.

4-комнатные – 36 шт.

6-комнатные – 2 шт.

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

Подвал, коридоры, лестничные пролеты, переходные лоджии, лифтовые холлы, лестнично-лифтовые узлы, неэксплуатируемая кровля, венткамеры, коллекторные пом. ввода кабелей, помещения электрощитовых, мусоросборные камеры, инженерные системы и лифты, помещения ТСЖ, кладовая уборочного инвентаря.

2.12. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося жилого комплекса:

II квартал 2016 года.

2.13. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке многоквартирных домов, в том числе орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод многоквартирных домов в эксплуатацию:

-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»;

-Управление по техническому и экологическому надзору Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору по Санкт-Петербургу.

2.14. Организации, осуществляющие основные строительные-монтажные и другие работы(подрядчики):

Генеральный подрядчик ООО «СтройТрест».

2.15. Планируемая стоимость строительства (создания) жилого комплекса:

6 820 511 000 рублей

2.16. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика:

- Залог в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

- Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в соответствии со статьей 15.2 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных

домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.17. Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства жилого комплекса, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров участия в долевом строительстве:

Не заключались

2.18. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков:

Повышение цен на материалы, субподрядные работы, отсутствие технических условий инженерных ведомств.

**Генеральный директор
ООО «Жилой комплекс «ПОЛЮСТРОВО»**



Крюков С.Ю.