

## **ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**

**О проекте строительства многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, подземной и встроенно-пристроенной автостоянками по адресу:  
Санкт-Петербург, Уральская улица, участок 41 (на месте дома 4, литера Е)**

(с изменениями на 18.02.2016г.)

### **Информация о застройщике:**

#### **Раздел 1**

##### **1.1. Наименование застройщика**

Закрытое акционерное общество Специализированное Строительно-Монтажное  
Объединение «ЛенСпецСМУ»

##### **1.2. Место нахождения застройщика**

Почтовый адрес: 197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр. д.2, литер А  
Место нахождения: 197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д.2, литер А

##### **1.3. Режим работы**

Понедельник-пятница с 8.00 до 17.00; суббота, воскресенье – выходные дни.

#### **Раздел 2**

##### **2.1. Государственная регистрация**

Закрытое акционерное общество Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ» зарегистрировано решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга № 31502 от 28.12.1995 г., Свидетельство о государственной регистрации юридического лица № 22446.

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц  
ОГРН 1027801544308 от 28.10.2002 г.;

Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серии 78 № 008814091 от 07.03.2013 г.;

ИНН 7802084569/КПП 781401001

#### **Раздел 3**

##### **3.1. Учредители (участники) застройщика, обладающие более 5% голосов**

Юридические лица: ЗАО «ГК «Эталон» – 99,99%

#### **Раздел 4**

**4.1. Проекты строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик – ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» в течение четырех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации (2011-2014 гг.).**

**2011 год**

- 15-я линия В.О., дом 76, лит. Е (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2011 г., фактический срок сдачи – 27.06.2011 г.)

- пр. Королева, дом 65, лит.А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2011 г., фактический срок сдачи – 30.06.2011 г.)
- Парашютная ул., дом 54, лит.А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2011 г., фактический срок сдачи – 30.06.2011 г.)
- Богатырский пр., дом 3, корп.3, литера А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2011 г., фактический срок сдачи – 22.07.2011 г.)
- Коломяжский пр., дом 19, корп.3, лит.А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2011 г., фактический срок сдачи – 25.11.2011 г.)
- пр. Королева, дом 63, корп. 2, литера А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2011 г., фактический срок сдачи – 30.11.2011 г.)
- Гжатская ул., дом 22, корпус 3, литера А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2011 г., фактический срок сдачи – 30.11.2011 г.)

#### **2012 год**

- ул. Седова, д.24, корп.3, лит. А (планируемый срок сдачи – 2 кв. 2012 г., фактический срок сдачи – 29.06.2012 г.)
- Гжатская ул., д.22, корп.4, лит. А (планируемый срок сдачи – 2 кв. 2012 г., фактический срок сдачи – 29.06.2012 г.)
- 26-я линия В.О., д.15, лит.Б (планируемый срок сдачи – 2 кв. 2012 г., фактический срок сдачи – 20.06.2012 г.)
- Шуваловский пр., д.37, корп.1, лит. А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2012 г., фактический срок сдачи – 08.08.2012 г.)
- Гжатская ул., д.22, корп.2, лит. А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2012 г., фактический срок сдачи – 21.09.2012 г.)
- Парашютная ул., д.52, лит. А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2012 г., фактический срок сдачи – 12.09.2012 г.)
- Гжатская ул., д. 22, корп. 1, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2012 г., фактический срок сдачи – 26.11.2012 г.)

#### **2013 год**

- Русановская ул., д. 9, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2013 г., фактический срок сдачи – 18.12.2013 г.)
- Русановская ул., д. 15, корпус 1, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2013 г., фактический срок сдачи – 18.12.2013 г.)
- Русановская ул., д. 11, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2013 г., фактический срок сдачи – 24.12.2013 г.)
- Русановская ул., д. 17, корпус 1, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2013 г., фактический срок сдачи – 24.12.2013 г.)
- Русановская ул., д. 19, корпус 1, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2013 г., фактический срок сдачи – 24.12.2013 г.)
- Русановская ул., д. 17, корпус 2, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2013 г., фактический срок сдачи – 24.12.2013 г.)
- Русановская ул., д. 17, корпус 3, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2013 г., фактический срок сдачи – 24.12.2013 г.)
- Полтавский проезд, дом 2, лит. А (планируемый срок сдачи – 1 кв. 2014 г., фактический срок сдачи – 27.12.2013 г.)
- Смоленская ул., дом 11, корпус 2, лит. А (планируемый срок сдачи – 1 кв. 2014 г., фактический срок сдачи – 27.12.2013 г.)
- Пулковское шоссе, дом 38, корпус 8, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2013 г., фактический срок сдачи – 25.12.2013 г.)
- Пулковское шоссе, дом 40, корпус 2, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2013 г., фактический срок сдачи – 25.12.2013 г.)
- Пулковское шоссе, дом 38, корпус 2, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2013 г., фактический срок сдачи – 25.12.2013 г.)
- Пулковское шоссе, дом 38, корпус 7, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2013 г., фактический срок сдачи – 25.12.2013 г.)

## **2014 год**

- Киевская ул., дом 6, корпус 3, лит. А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2016 г., фактический срок сдачи – 30.06.2014 г.)
- Киевская ул., дом 6, корпус 4, лит. А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2016 г., фактический срок сдачи – 30.06.2014 г.)
- Смоленская ул., дом 11, корпус 1, лит. А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2016 г., фактический срок сдачи – 30.06.2014 г.)
- Киевская ул., дом 6, корпус 2, лит. А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2016 г., фактический срок сдачи – 30.06.2014 г.)
- Смоленская ул., дом 13, лит. А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2016 г., фактический срок сдачи – 30.06.2014 г.)
- Смоленская ул., дом 9, корпус 2, лит. А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2016 г., фактический срок сдачи – 30.06.2014 г.)
- Смоленская ул., дом 9, корпус 3, лит. А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2016 г., фактический срок сдачи – 30.06.2014 г.)

## **Раздел 5**

### **5.1. Виды лицензируемой деятельности застройщика, номер лицензии, срок ее действия, орган, выдавший лицензию:**

Деятельность не подлежит лицензированию.

## **Раздел 6**

6.1 Финансовый результат по итогам работы на 31.12.2015г. – 6 284 456 тыс. рублей;

6.2 Размер кредиторской задолженности на 31.12.2015г. – 21 664 968 тыс. рублей;

6.3 Размер дебиторской задолженности на 31.12.2015г. – 24 799 896 тыс. рублей.

## **2. Информация о проекте строительства:**

### **Раздел 1**

#### **1.1. Цель проекта строительства**

Проектирование и строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, подземной и встроенно-пристроенной автостоянками по адресу: Санкт-Петербург, Уральская улица, участок 41 (на месте дома 4, литера Е)

#### **1.2. Этапы реализации проекта строительства**

Первый этап – разработка, согласование и утверждение в установленном порядке проектной документации, окончание – 3 квартал 2014 года.

Второй этап – строительство объекта до – 2 квартал 2016 года.

Сроки реализации проекта строительства

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Начало строительства | Окончание строительства |
| 3 квартал 2014 г.    | 2 квартал 2016 г.       |

#### **1.3. Результаты проведения экспертизы проектной документации:**

Положительное заключение негосударственной экспертизы № 4-1-1-0062-14 от 09 июля 2014 г.

## **Раздел 2**

### **2.1. Разрешение на строительство**

Разрешение на строительство №78-02009120-2014 от 15 июля 2014 г. выдано Службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

## **Раздел 3**

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

Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 78-АЗ 347985 от 16 мая 2014 г. Регистрационная запись №78-78-33/006/2014-484.

### **3.2. Границы и площадь земельного участка**

Адрес земельного участка: Санкт-Петербург, Уральская улица, участок 41 (на месте дома 4, литера Е); площадь земельного участка – 15 441,0 кв. м.; кадастровый номер: 78:06:0002059:2499

### **3.3. Элементы благоустройства**

Проектными решениями предусмотрено благоустройство территории: устройство асфальтобетонного покрытия проезда, тротуары с плиточным и набивным покрытием, площадки для отдыха взрослых и детей, физкультурная площадка с набивным покрытием, устройство газонов, установка малых архитектурных форм.

## **Раздел 4**

### **4.1. Местоположение создаваемых жилых домов и их описание**

Строительство осуществляется на земельном участке, расположенном в Василеостровском районе Санкт-Петербурга в границах общественно-деловой подзоны размещения объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов города. Участок ограничен:

- с юга – набережной реки Смоленки;
- с запада – территорией предприятия «РОТФРОНТ», далее Смоленским кладбищем;
- с севера – улицей Одоевского;
- с востока – Уральской улицей.

Форма здания в плане криволинейная, замкнутая, образующая внутренний двор, обусловлена общим композиционным решением квартала.

Проектируемое здание состоит из 13 жилых секций, встроенных помещений нежилого назначения, подземной и встроенно-пристроенной автостоянками.

На 1 и 2 этажах размещены встроенные нежилые помещения, со 2 этажа – жилые квартиры. Под всем корпусом в границах застройки размещена подземная автостоянка. Внутри двора в уровне первого этажа выполнена встроенно-пристроенная механизированная автостоянка закрытого типа, эксплуатируемое покрытие кровли которой является основным внутриворотовым пространством дома. Входы в подъезды секций выполнены со двора, с уровня 2 этажа. Входы во встроенные нежилые помещения выполнены со стороны улицы.

## **Раздел 5**

## **5.1. Количество в составе строящегося дома самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости)**

Количество квартир – 626 шт. в т. ч.:

квартир-студий – 25 шт.

1-комнатных – 250 шт.

2-комнатных – 174 шт.

3-комнатных – 148 шт.

4-комнатных – 29 шт.

Общая площадь квартир – 42 015,66 кв.м.

Площадь встроенных нежилых помещений – 4992,02 кв.м.

Общая площадь подземной автостоянки – 9053 кв.м.

Общая площадь встроенно-пристроенной автостоянки закрытого типа – 962 кв.м.

Общая площадь встроенно-пристроенной механизированной автостоянки закрытого типа – 7465 кв.м.

Планируемое количество машиномест – 581 шт.

Этажность жилого дома – 11 этажей.

## **5.2. Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией**

Характеристики квартир:

Площадь квартир (без учета лоджий и балконов)

Квартиры-студии – от 34,09 до 41,76 кв.м

1-комнатных – от 37,65 кв. м до 57,77 кв.м

2-комнатных – от 59,25 кв. м до 85,95 кв.м

3-комнатных – от 85,32 кв. м до 129,38 кв.м

4-комнатных – от 113,23 кв. м до 126,48 кв.м

Квартиры и встроенные помещения без отделки.

## **Раздел 6**

### **6.1. Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества дома**

Функциональное назначение нежилых помещений – определяется владельцами нежилых помещений самостоятельно.

## **Раздел 7**

### **7.1. Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства.**

Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, крыши, ограждающие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

## **Раздел 8**

### **8.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод жилых домов в эксплуатацию:**

3-й квартал 2015 года

### **8.2. Органы государственной власти, органы местного самоуправления и организаций, представители которых принимают участие в приемке**

Служба Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

## **Раздел 9**

### **9.1. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства**

Обычные риски, возможные при возведении объектов капитального строительства.

### **9.2. Меры по добровольному страхованию застройщиком возможных финансовых и прочих рисков при осуществлении проекта строительства**

Страхование не осуществляется.

### **9.3. Планируемая стоимость строительства жилых домов**

Планируемая стоимость строительства – 3 695 470 тыс. рублей

## **Раздел 10**

### **10.1. Организации, осуществляющие основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчики)**

Генеральный подрядчик – ЗАО «Новатор».

Субподрядные организации:

1. ЗАО «Электронстрой»
2. ООО «ЛенСпецСМУ- Комфорт»

## **Раздел 11**

### **11.1. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика**

Обеспечение обязательств застройщика осуществляется страхованием гражданской ответственности Застройщика, залогом в порядке, предусмотренном Федеральным законом №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». В целях обеспечения страхования обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве заключен генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве №1-029-001-2014 от 01.08.2014 года со страховщиком - ООО «СК «Факел» (ОГРН 1027730004433 ИНН 7730157590, место нахождения: 121069, г. Москва, Новинский бульвар, д. 16, корп. 2) и генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № 2-123-001-2014 от 19.12.2014 года со страховщиком - ОАО «СК «Европа» (ОГРН 1025003076548, ИНН 5025012060, место нахождения: 141730, Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 19, корп. 1). По договорам страхования ООО «СК «Факел» и ОАО «СК «Европа» обеспечивают страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее

исполнение обязательств по передаче объектов долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, заключенным Застройщиком в отношении строящегося многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, подземной и встроенно-пристроенной автостоянками по адресу: Санкт-Петербург, Уральская улица, участок 41 (на месте дома 4, литера Е).

## **Раздел 12**

### **12.1. Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства жилых домов, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров**

Возможно заключение сделок, регулируемых Гражданским кодексом Российской Федерации и законодательством Российской Федерации об инвестиционной деятельности.

**Генеральный директор  
ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»**

**Г.Ф. Щербина**