

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «АКАДЕМ-ПАРК»
Проектная декларация
о проекте строительства спортивно-оздоровительного комплекса и жилого
комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными
автостоянками:

1 этап строительства – корпуса 3, 4, 5, 6
по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, ул. Бултерова
(южнее пересечения с ул. Верности) участок 1

Санкт-Петербург

«30» августа 2011г.

1. Информация о застройщике.

Раздел 1

1.1. Фирменное наименование застройщика:

Общество с ограниченной ответственностью «ЗЕНИТ-Строй-Инвест».

1.2. Место нахождения застройщика:

Российская Федерация, 191014, Санкт-Петербург, ул. Восстания, д. 18, лит. А, пом. 22-Н (почтовый адрес: 191014, Санкт-Петербург, ул. Восстания, д. 18, лит. А).

1.3. Режим работы застройщика:

Понедельник – пятница – с 09.00 до 18.00; суббота, воскресенье – выходные дни.

Раздел 2

2.1. Государственная регистрация застройщика:

Общество с ограниченной ответственностью «ЗЕНИТ-Строй-Инвест» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Министерства по налогам и сборам России №11 по Санкт-Петербургу 19 мая 2004г. за ОГРН 1047844016560 с наименованием Общество с ограниченной ответственностью «ТрансСоюз», о чем выдано свидетельство о государственной регистрации юридического лица, бланк серии 78 № 004632388.

ООО «ЗЕНИТ-Строй-Инвест» поставлено на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ – Межрайонной ИФНС России № 10 по Санкт-Петербургу 17.08.2011г., свидетельство бланк серии 78 № 008315389; присвоены ИНН 7842011550, КПП 784101001.

Раздел 3

3.1. Учредители (участники) застройщика, обладающие пятью и более процентов голосов в органе управления:

Юридические лица: Компания РУХОЛД АГ (юридическое лицо по законодательству Швейцарии) – 99,9 %.

Раздел 4

4.1. Информация о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:

Отсутствуют.

Раздел 5

5.1. Информация о видах лицензируемой деятельности застройщика:

Деятельность лицензированию не подлежит. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 05 августа 2010г. №0191.03-2010-7842011550-С-054, выдано саморегулируемой организацией Некоммерческое партнерство содействия развитию качества и безопасности выполнения строительных работ «Инжспецстрой».

Раздел 6

6.1. Финансовый результат текущего года (за II квартал 2011 года): 0 рублей.

6.2. Размер кредиторской задолженности: 1 381 169 тыс. рублей.

6.3. Размер дебиторской задолженности: 292 314 тыс. рублей.

2. Информация о проекте строительства.

Раздел 1

1.1. Цель проекта строительства:

Осуществление инвестиционного проекта по строительству 1 этапа спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными автостоянками по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, ул. Бутлерова (южнее пересечения с ул. Верности), участок 1 (корпуса 3, 4, 5 и 6).

Условное наименование жилого комплекса в рекламных целях: Жилой комплекс «Академ-Парк».

1.2. Этапы и сроки реализации проекта строительства:

Начало реализации проекта строительства – 27 сентября 2005г.

Первый этап – разработка, согласование и утверждение в установленном порядке проектной документации - до 26 сентября 2006г.

Второй этап – производство строительных и иных работ, необходимых для ввода в эксплуатацию I очереди (этапа) строительства спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными автостоянками (корпуса 3, 4, 5, 6), в том числе, строительство (реконструкция) в соответствии с техническими условиями объектов инженерной инфраструктуры, - в срок до 30 сентября 2012г.

1.3. Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации:

Положительное заключение Управления государственной экспертизы Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга №1084-2006 от 19.07.2007г. по проекту спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными автостоянками (I очередь строительства) по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, ул. Бутлерова (южнее пересечения с ул. Верности), участки 1,2,3, корпуса 3, 4, 5, 6 (в связи с выходом Положительного заключения № 94-2011 от 12.05.2011г. аннулировано в части следующих технико-экономических показателей и разделов: 11. Инженерные системы, сети и оборудование; 12. Мероприятия по взрыво- и пожарной безопасности; 13. Экологические требования; 14. Санитарно-эпидемиологические требования).

В связи с изменением (корректировкой) проектной документации получено положительное заключение Управления государственной экспертизы Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга № 94-2011 от 12.05.2011г. по проекту спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными автостоянками по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, ул. Бутлерова (южнее пересечения с ул. Верности), участок 1 (регистрационный № в Реестре 78-1-4-0320-11).

Раздел 2

2.1. Разрешение на строительство:

Разрешение на строительство №78 – 13383 с - 2007 выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 14.08.2007г.

Разрешение на строительство №78 - 13383.1 с - 2007 выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 10.04.2008г.

Разрешение на строительство № 78 - 13383.2 с - 2007 выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 22.07.2011г.

Раздел 3

3.1. Права застройщика на земельный участок:

Договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 04-ЗК02309(И) от 25.08.2006г. с учетом дополнительного соглашения №1 от 19.12.2007г., дополнительного соглашения №2 от 03.04.2010г. и дополнительного соглашения №3 от 19.07.2011г.

Собственник земельного участка – Санкт-Петербург.

Земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, Калининский район, улица Бутлерова (южнее пересечения с улицей Верности), участок 1, площадью 92303 кв. м, кадастровый номер 78:5219:9, предоставлен для проектирования и строительства спортивно-

оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными гаражами-стоянками на основании Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 27.09.2005г. №1450, действующего в редакции Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 25.04.2006г. №506, Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 04.12.2007г. №1578, Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 02.03.2010г. №207 и Распоряжения Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга от 08.07.2011г. №192.

3.2. Элементы благоустройства:

Устройство площадок для временного хранения автотранспорта и площадок для сбора мусора, площадок для игр детей и отдыха взрослого населения. На территории, свободной от застройки, проездов, площадок и тротуаров, предусмотрена разбивка газонов, посадка кустарников, деревьев.

Раздел 4

4.1. Местоположение 1 этапа строительства спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными автостоянками и его описание:

Земельный участок площадью 92303 кв.м, кадастровый номер 78:5219:9, отведенный под строительство 1 этапа строительства спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными автостоянками, находится в Калининском районе, в северо-западной части квартала 19 района Гражданского проспекта, на территории жилой зоны среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов по адресу: г.Санкт-Петербург, Калининский район, улица Бутлерова (южнее пересечения с улицей Верности), участок 1.

Участок ограничен: с северо-запада – ул. Бутлерова, с северо-востока – ул. Верности, с юго-востока – озелененной территорией спортивно-рекреационной зоны и участком СДЮШОР «Смена», с юго-запада – территорией, отведенной под строительство корпусов 2 и 3 этапов строительства жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными автостоянками, южнее за которыми находится территория Дворца спортивных игр общества «Зенит».

В состав 1 этапа строительства спортивно-оздоровительного и жилого комплекса входят жилые корпуса 3, 4, 5 и 6 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и пристроенными автостоянками.

Корпус 3 – 17-18-этажное жилое здание, двухсекционное, с подвалом, в котором запроектирована автостоянка на 125 машиномест и помещения инженерного обеспечения здания. Корпус 3 расположен в западной части участка; с восточной стороны расположен участок второго этапа строительства жилого комплекса; с юго-восточной стороны расположен свободный участок городской территории; главные фасады обращены в сторону ул. Бутлерова. На 1-м этаже запроектированы входные группы с помещениями консьержей, помещения, предназначенные для обслуживания дома, и встроенные помещения.

Корпус 4 – 18-19-этажное жилое здание, односекционное, с подвалом, в котором запроектирована автостоянка на 98 машиномест и помещения инженерного обеспечения здания. Корпус 4 находится в западной части участка, граничит с участком корпуса 2 второго этапа строительства жилого комплекса; с восточной стороны расположен корпус 6 первого этапа строительства; с южной стороны расположен свободный участок городской территории; главные фасады обращены в сторону ул. Бутлерова. На 1-м этаже запроектирована входная группа с помещением консьержа, помещения, предназначенные для обслуживания дома, и встроенные помещения.

Корпус 5 – 22-23-этажное здание, трехсекционное, с подвалом, в котором запроектирована автостоянка на 184 машиноместа и помещения инженерного обеспечения здания. Корпус 5 находится в северной части участка; с восточной стороны расположен корпус 6 первого этапа строительства; с западной стороны расположен участок, на котором строится корпус 4 первого этапа строительства; главные фасады обращены в сторону ул. Бутлерова и ул. Верности. На 1-м этаже запроектированы входные группы жилых секций с помещениями консьержей, помещения, предназначенные для обслуживания дома, и встроенные помещения.

Корпус 6 – 17-18-20-этажное здание, трехсекционное, с подвалом, в котором запроектирована автостоянка на 179 машиномест и помещения инженерного обеспечения здания. Корпус 6 находится в северо-восточной части участка, граничит с улицей Верности; с южной стороны граничит с участком третьей очереди строительства; с западной стороны расположен корпус 4 первой очереди строительства; с северо-западной стороны расположен корпус 5 первой очереди строительства; с юго-запада расположен свободный участок городской территории; главные фасады обращены в сторону ул. Верности. На 1-м этаже запроектированы входные группы жилой части здания с помещениями консьержей, помещениями, предназначенными для обслуживания дома, и встроенные помещения.

Раздел 5

5.1. Количество самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости) в составе 1 этапа строительства спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроено-пристроенными помещениями и пристроенными автостоянками:

Корпуса: 3, 4, 5, 6: количество квартир – 1034 шт., в том числе: однокомнатные студии – 169 шт., 1-комнатные – 368 шт., 2-комнатные – 370 шт., 3-комнатные – 105 шт., 4-комнатные – 22 шт.; встроенные помещения – 23 шт.; автостоянки – 4 шт., общее количество машиномест – 586.

5.2. Описание технических характеристик квартир, гаражей и иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией:

Корпус 3: общая площадь квартир – 9 736,7 кв.м, встроенных помещений – 687,1 кв.м., автостоянки на 125 машиномест - 3 710,0 кв.м. (без учета технических помещений) кв.м.; количество квартир – 201 шт. (из них: однокомнатных студий – 64 шт., 1-комнатных – 78 шт., 2-комнатных – 59 шт.); количество встроенных помещений – 5 шт.; этажность – 17-18 этажей, подвал.

Характеристики квартир (общая площадь): однокомнатные студии от 25,9 до 28,3 кв.м.; 1-комнатные от 41,6 до 62,8 кв.м., 2-комнатные – от 66,5 до 91,8 кв.м.

Характеристики встроенных помещений (общая площадь): от 95,8 до 192,7 кв.м.

Корпус 4: общая площадь квартир – 8 339,9 кв.м., встроенных помещений – 511,4 кв.м., автостоянки на 98 машиномест - 2 830,0 кв.м; количество квартир – 145 шт. (из них однокомнатных студий – 11 шт., 1-комнатных – 67 шт., 2-комнатных – 48 шт., 3-комнатных – 19 шт.); количество встроенных помещений – 4 шт.; этажность – 18-19 этажей, подвал.

Характеристики квартир (общая площадь): однокомнатные студии – от 29,2 до 29,4 кв.м., 1-комнатные – от 40,9 до 49,5 кв.м., 2-комнатные – от 55,9 до 79,4 кв.м., 3-комнатные – от 78,9 до 94,1 кв.м.

Характеристики встроенных помещений (общая площадь): от 96,3 до 140,6 кв.м.

Корпус 5: общая площадь квартир – 22 216,3 кв.м., встроенных помещений – 1 180,5 кв.м., автостоянки на 184 машиноместа – 5 571,6 кв.м., количество квартир – 386 шт. (из них: однокомнатных студий – 42 шт., 1-комнатных – 122 шт., 2-комнатных – 160 шт., 3-комнатных – 40 шт., 4-комнатных – 22 шт.); количество встроенных помещений – 6 шт.; этажность – 22-23 этажа, подвал.

Характеристики квартир (общая площадь): однокомнатные студии – от 27,6 до 27,9 кв.м., 1-комнатные – от 32,9 до 46,8 кв.м., 2-комнатные – от 54,3 до 77,0 кв.м., 3-комнатные – от 78,7 до 96,1 кв.м., 4-комнатные – от 109,6 до 121,4 кв.м.

Характеристики встроенных помещений (общая площадь): от 147,0 до 256,9 кв.м.

Корпус 6: общая площадь квартир – 17 145,6 кв.м., встроенных помещений – 1 096,3 кв.м., автостоянки на 179 машиномест - 5 812,8 кв.м., количество квартир – 302 шт. (из них: однокомнатных студий – 52 шт., 1-комнатных – 101 шт., 2-комнатных – 103 шт., 3-комнатных – 46 шт.), количество встроенных помещений – 8 шт.; этажность 17-18-20 этажей, подвал.

Характеристики квартир (общая площадь): однокомнатные студии – от 30,3 до 31 кв.м., 1-комнатные – от 36 до 47,2 кв.м., 2-комнатные – от 63,6 до 72,8 кв.м., 3-комнатные – от 85,5 до 98,0 кв.м.

Характеристики встроенных помещений (общая площадь): от 110,8 до 173,0 кв.м.

Квартиры корпусов 3 и 5: частично - с отделкой по авторскому проекту; частично – без отделки.

Квартиры корпусов 4 и 6 - без отделки.

Встроенные помещения - без отделки.

Раздел 6

6.1. Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества:

Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: автостоянки, расположенные в подвалах корпусов 3, 4, 5 и 6. Функциональное назначение иных нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества (офисы, кафе, магазины и т.п.), определяется владельцами нежилых помещений самостоятельно.

Раздел 7

7.1. Состав общего имущества в многоквартирных домах 1 этапа строительства спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными автостоянками, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства:

Состав общего имущества определен согласно проектной документации, прошедшей государственную экспертизу, в т.ч.: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые шахты, мусоросборные камеры, лифты, входные группы, кабельные, машинные помещения, помещения: электрощитовых, консьержей, ТСЖ, ИТП, ЦДП (для корп. 6), венткамер, водомерных узлов, пожарных насосных, кладовых уборочного инвентаря, помещений для разводки технических коммуникаций, хранения люминисцентных ламп, технические помещения, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции домов, переходные лоджии, коридоры, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в домах за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, технические этажи и подвалы (в части помещений, предназначенных для обслуживания домов), а также земельный участок, на котором расположен дом (дома) (земельные участки, сформированные для эксплуатации дома (домов)) с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома (домов) объекты, расположенные на указанном земельном участке (земельных участках).

Раздел 8

8.1. О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию 1-го этапа строительства спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными автостоянками:

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию 1-го этапа строительства спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными автостоянками (корпуса 3, 4, 5, 6) - 30 сентября 2012г.

8.2. Информация об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию 1-го этапа строительства спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными автостоянками:

Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Раздел 9

9.1. Информация о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию таких рисков:

Страхование гражданской ответственности за причинение вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Страховщик – ООО «Страховое общество «Помощь», полис страхования к Договору страхования гражданской ответственности за причинение вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № П20146-48-11 от 18.02.2011г.

9.2. Планируемая стоимость строительства 1 этапа строительства спортивно-

оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроенными помещениями и встроено-пристроенными автостоянками:

Планируемая стоимость строительства 1-го этапа строительства спортивно-оздоровительного комплекса и жилого комплекса со встроено-пристроенными помещениями и пристроенными автостоянками – 4 037 559,31 тыс. рублей, из них: корпуса 3 – 802 420,24 тыс. рублей, корпуса 4 – 594 394,97 тыс. рублей, корпуса 5 – 1 449 332,51 тыс. рублей, корпуса 6 – 1 191 411,59 тыс. рублей.

Раздел 10

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

Генеральный подрядчик – ООО «Центр-Инвест-Строй».

Раздел 11

11.1. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика:

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

Раздел 12

12.1. Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства жилого дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров:

Сделки, регулируемые Гражданским кодексом Российской Федерации и законодательством Российской Федерации об инвестиционной деятельности.