

Проектная декларация
Жилой застройки домами секционного типа
по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 437

г. Санкт-Петербург

«01» декабря 2015 года

1. Информация о застройщике

1.1. Фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Структура» (далее – Застройщик).

Место нахождения: 197374, Россия, г. Санкт-Петербург, улица Савушкина, д. 83, корп. 3, литер А, офис 201

Режим работы: понедельник - пятница с 10.00 до 18.00 суббота воскресенье - выходной день.

1.2. Информация о государственной регистрации Застройщика:

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1157847140417, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 78 №009231737, дата государственной регистрации: 20 апреля 2015 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу.

1.3. Учредители (участники) Застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью «АндВас», идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7827010590, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1037857003128, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 78 №008541147, дата государственной регистрации: 22 мая 2003 года, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Курортному району Санкт-Петербурга, код причины постановки на учет (КПП): 784301001, адрес юридического лица: 197706, г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, пер. Советский, дом 10 – 100% голосов от общего количества голосов в органе управления Общества с ограниченной ответственностью «Структура».

1.4. Проекты строительства за последние три года:

Отсутствуют.

1.5. Вид лицензируемой деятельности застройщика, номер лицензии, срок её действия, орган, выдавший лицензию:

Видов деятельности, подлежащих лицензированию в соответствии с федеральным законом, непосредственно Застройщиком не осуществляется.

1.6. Финансовый результат текущего года, размер кредиторской и дебиторской задолженности:

1.6.1. Финансовый результат текущего года (по результатам третьего квартала 2015 г.): убыток 128 529,57 рублей.

1.6.2. Размер кредиторской задолженности (по результатам третьего квартала 2015 г.): 1 278 790,00 рублей.

1.6.3. Размер дебиторской задолженности (по результатам третьего квартала 2015 г.): 473 631 962,00 рублей.

2. Информация о проекте строительства

2.1. Цель проекта строительства:

Жилая застройка домами секционного типа по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 437 (далее – Объект) за счет собственных и привлеченных средств с целью извлечения прибыли.

2.2. Этапы и сроки реализации строительства:

1-ый этап - разработка, проектной документации, окончание этапа - ноябрь 2015 года;

2-ой этап - производство строительных и иных работ, окончание этапа - июль 2018 года.

2.3. Результаты экспертизы проектной документации:

Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации № 4-1-1-0242-15 от 13 ноября 2015 г., выданное ООО «ЭКСПЕРТ ПРОЕКТ» (свидетельства об аккредитации № РОСС RU.0001.610115 от 03.06.2013 г. и № РОСС RU.0001.610250 от 13.03.2014 г. выданы Федеральной службой аккредитации).

2.4. Разрешение на строительство:

№78-016-0388-2015 от 27 ноября 2015 г., выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, срок действия: до 27 июля 2018 г.

2.5. Права застройщика на земельный участок:

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 20.05.2015 г. на бланках серия 78АА № 8616030, 8616031, 8616032, 8616033, 8616034, 8616035, 8616036, 8616037, 8616038, 8616039, 8616040, 8616041, 8616042, 8616043, удостоверил нотариус Журавлева Марина Александровна, лицензия №271 от 28.09.1994 г., реестровый № 5-660. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Санкт-Петербургу о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24 июня 2015 г. сделана запись регистрации 78-78/006-78/085/022/2015-133/2, свидетельство о государственной регистрации права на бланке 78-АИ 081440 от 24.06.2015 г.).

2.6. Местоположение земельного участка: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 437.

Кадастровый номер земельного участка: 78:42:1850206:69.

Площадь земельного участка: 19 866 кв.м.

Категория земель земельного участка: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование земельного участка: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов).

2.7. Предполагаемые элементы благоустройства земельного участка:

Благоустройство территории предусматривает устройство детской площадки, площадки для отдыха взрослых, пешеходных дорожек и газонов на участках, свободных от застройки и дорожных покрытий, а также посадка деревьев и кустарников, устройство площадки для хозяйственных целей (мусоросборная площадка).

2.8. Местоположение жилой застройки:

Жилая застройка расположена на незастроенной территории в Пушкинском районе г. Санкт-Петербурга в западной части п. Шушары и ограничена внутриквартальными проездами № 5А, № 8, № 9 и № 10 между незастроенными участками с кадастровыми номерами 78:42:1850206:66 и 78:42:18502Е:67, предназначенными под жилую застройку (с севера и запада) и незастроенным участком с кадастровым номером 78:42:1850206, предназначенным под зону инженерной и транспортной инфраструктуры (с юга и востока).

2.9. Описание жилой застройки, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство:

Жилая застройка формируется из 2-х корпусов.

Корпус 1 представляет из себя здание в виде замкнутого пятиугольника с внутренним дворовым пространством и имеет три сквозных арки, две из которых предназначены для проезда пожарных машин, одна арка пешеходная. Корпус состоит из 8 секций. Весь первый этаж занимают вспомогательные встроенные помещения.

Корпус 2 представлен двумя зеркально-расположенными блоками (блок А и Б) П-образной формы и подземного пристроенного паркинга (блок В). Корпус состоит из 12 секций. Первые этажи частично заняты вспомогательными встроенными помещениями.

Проектом предусмотрены просторные входные группы со сквозным проходом. В каждом корпусе предусмотрено помещение консьержа.

Проектом предусмотрены 1-,2-,3-комнатные квартиры и квартиры-студии.

В каждой 1-,2-,3-комнатной квартире – как минимум, один балкон/лоджия. В квартирах-студиях либо балкон, либо лоджия, либо французский балкон.

В 1 к.кв. предусмотрен совмещенный с/у. В 2-3 к.кв. отдельные санузлы (гостевой и в спальняной зоне)

Ориентация квартир в соответствии с расчетом КЕО и инсоляции.

Проектом предусмотрено применение панорамных окон в гостиных комнатах в угловых 3-комнатных квартирах.

Сбор бытового мусора – в контейнеры на участке дома, без устройства мусоропроводов.

Все секции жилого дома имеют удобные проходные вестибюли, обеспечивающие сквозной проход через корпус.

В тамбурах первого этажа каждой секции жилой части здания и в тамбурах коммерческих помещений предусмотрены подъемные платформы для инвалидов. Размеры платформ приняты в соответствии с ГОСТ Р 51630-2000. Глубина и ширина тамбуров при входах в жилую часть здания принята в соответствии (п.3.15) СНиП 35-01-2001 «Мероприятия по обеспечению доступности маломобильных граждан».

Каждая секция жилого дома оборудована 1 лифтом и лестничной клеткой типа Л1-1, которая является путём эвакуации при пожаре. В лестнично-лифтовом узле каждой секции в соответствии с требованиями СНиП 31-01-2003 предусмотрен лифт с размером кабины 1100 х 2100 мм и грузоподъемностью 1000 кг с шириной проема 900 мм с возможностью вноса носилок.

Объемно-планировочное решение принято с учетом максимальной инсоляции проектируемых жилых квартир и обеспечением норм инсоляции и освещенности существующих жилых зданий.

Все секции жилого дома имеют удобные проходные вестибюли. Подъезд и входы в секции может осуществляется как с внутреннего двора (в П-образных блоках А, Б) на уровне эксплуатируемой кровли автостоянки), так и с внутриквартального проезда.

Границы подземного паркинга формируются внутренними контурами фасадов П-образных блоков. Кровля паркинга-эксплуатируемая. На кровле паркинга предполагается размещение детских игровых площадок, площадок для отдыха взрослого населения, размещение открытой автостоянки.

Конструктивная схема здания – каркасно-монолитная с монолитными железобетонными стенами, монолитными железобетонными перекрытиями.

Здание состоит из секций, разделяющихся через 2-3 секции деформационными швами (температурные, усадочные и осадочные). Конструктивные решения приняты на основании инженерно-геологических изысканий, выполненных ООО «ГеоСпецСтрой» в сентябре 2015 г., в соответствии с действующими нормами.

Проектом предусмотрены следующие конструкции здания:

- каркас здания – монолитный;
- фундаменты – железобетонная плита;
- наружные стены подземной части – монолитные железобетонные;
- несущие конструкции подземной и надземной части - монолитный железобетонный каркас, включающий колонны и плиты перекрытий;
- наружные стены - монолитные железобетонные, вентфасад;
- перекрытия – монолитные железобетонные, толщиной 180 мм.;
- лестничная клетка, тип Л1;
- лестничные марши на жилых этажах - монолитные железобетонные, ширина марша 1200 мм;
- перегородки межквартирные монолитные железобетонные, толщиной 200 мм и из кирпича толщиной 250 мм;
- перегородки межкомнатные – силикатных блоков толщиной 80 мм;
- перегородки в санузлах из силикатных блоков толщиной 130 мм;
- окна металлопластиковые с двухкамерными энергоэффективными стеклопакетами;
- двери: наружные – металлопластиковые с остеклением ударопрочным стеклом и металлические, входные в квартиры – металлические, высотой проема 2,1 м;

-покрытие: бесчердачное совмещенное, с организованным внутренним водостоком;
-кровля с наплавленной гидроизоляцией;
-кровля паркинга-эксплуатируемая, разуклонка из керамзитобетона;
-шахты лифтов из монолитного железобетона, высота лифтовой шахты последнего этажа (до перекрытия шахты) 3600 мм. Грузоподъемность: грузопассажирские 1000 кг;
-входные лестницы на территорию жилого дома – предусмотрены шириной не менее 1,2 метра. Внутренние лестницы – шириной не менее 1,05 м в свету. Предусмотрена крытая рампа въезда выезда в автостоянку.
Здание имеет технический подвал. В техническом подвале предусмотрены технические помещения – помещения водомерных узлов, электрощитовых, ИТП, насосных.

Подземный паркинг, рассчитанный на 150 машиномест, является пристроенным подземным сооружением в один уровень и примыкает к секциям жилого дома. Высота этажа от отм. пола до низа плиты перекрытия – 3.00 м. Подземный паркинг общей площадью 4377,05 м² разделяется на 2 противопожарных отсека, которые имеют эвакуационные выходы через лестничные клетки по лестницам непосредственно наружу, а также через рампу по тротуару шириной 1,2 м, предусмотренному вдоль проезда. Доступ жителей к паркингу осуществляется только с помощью наружных входов-выходов. Сообщение между отсеками автостоянки, площадью менее 2,300 м² каждый, осуществляется через противопожарные ворота, эвакуация через соседнюю секцию предусмотрена через калитки. Гараж предусматривает расположение систем дымоудаления и автоматического пожаротушения.

Въезд-выезд легковых автомобилей осуществляется со стороны южного проезда. Въезд-выезд в подземном этаже хранения автомобилей осуществляется по автономным однопутным прямолинейным рампам.

Для обеспечения безопасности предусмотрена система доступа на этаж хранения автостоянки сблокированная со светофорным регулированием, обеспечивающим безопасность движения по однопутным рампам.

2.10. Количество в составе жилой застройки самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:

- Площадь застройки: 8 734,00 кв.м;
- Общая площадь здания: 38 465,73 кв.м;
- Общая площадь встроенных помещений: 2 454,81 кв.м;
- Общая площадь квартир (с учетом балконов и лоджий): 19 332,62 кв.м;
- Общая площадь квартир (за исключением балконов и лоджий): 18 679,67 кв.м;
- Количество квартир: 295 шт. (в т.ч. студии: 23 шт.; 1-комнатные: 86 шт.; 2-комнатные 126 шт.; 3 комнатные 60 шт.);
- Площадь подземного паркинга: 4 377,05 кв.м;
- Количество машиномест в подземном паркинге: 150 шт.

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

Офисы, подземный паркинг.

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

Подвал, помещения водомерных узлов, электрощитовых, ИТП, насосных, лестничные пролеты, лифтовые холлы, коридоры, помещение ТСЖ, помещения консьержа, помещение для хранения уборочного инвентаря.

2.13. Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:

август 2018 года.

2.14. Орган, уполномоченный на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:

Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

2.15. 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 и являются маловероятными.

2.16. Планируемая стоимость строительства Объекта:

1 300 000 000,00 рублей.

2.17. Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные работы:

Генеральный подрядчик ООО «Авангард».

2.18. Способ обеспечения исполнения обязательств Застройщика:

- залог земельного участка и создаваемого на данном земельном участке объекта недвижимости;
- страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору.

2.19. 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:

- отсутствуют.

Генеральный директор
ООО «Структура»



/Черепня В.Е./