

# ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

**О проекте строительства многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, подземной и встроенно-пристроенной автостоянками по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Уральская ул., участок 46 (на месте дома 2, литера А)**

(с изменениями на 18.10.2016г.)

## **Информация о застройщике:**

### **Раздел 1**

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

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**

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 – АО ССМО «ЛенСпецСМУ» в течение четырех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации (2012-2015 гг.).**

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.)
- пр. Обуховской обороны, д.110, корп. 1, лит. А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2015г., фактический срок сдачи – 28.11.2014г.)
- Русановская ул., д.19, корп. 2, лит. А и лит. Б (планируемый срок сдачи – 2 кв. 2015г., фактический срок сдачи – 28.11.2014г.)
- Русановская ул., д.19, корп. 5, лит. А и лит. Б (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2014г., фактический срок сдачи – 28.11.2014г.)
- Русановская ул., д.17, корп. 4, лит. А (планируемый срок сдачи – 1 кв. 2015г., фактический срок сдачи – 28.11.2014г.)
- Русановская ул., д.19, корп. 4, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2014г., фактический срок сдачи – 28.11.2014г.)
- Киевская ул., д.4, корп. 1, лит. А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2016г., фактический срок сдачи – 15.12.2014г.)
- Киевская ул., д.4, корп. 2, лит. А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2016г., фактический срок сдачи – 15.12.2014г.)
- Рыбацкий пр., д.18, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2014г., фактический срок сдачи – 18.12.2014г.)
- Рыбацкий пр., д.18, корп. 2, лит. А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2015г., фактический срок сдачи – 19.12.2014г.)
- Военная ул., д.4, лит. А (планируемый срок сдачи – 1 кв. 2016г., фактический срок сдачи – 19.12.2014г.)
- Кременчугская ул., дом 9, корп. 2, лит. А (планируемый срок сдачи – 1 кв. 2016г., фактический срок сдачи – 19.12.2014г.)
- Кременчугская ул., дом 9, корп. 1, лит. А (планируемый срок сдачи – 1 кв. 2016г., фактический срок сдачи – 19.12.2014г.)
- Военная ул., д.6, лит. А (планируемый срок сдачи – 2 кв. 2015г., фактический срок сдачи – 19.12.2014г.)
- Кременчугская ул., дом 11, корп. 2, лит. А (планируемый срок сдачи – 2 кв. 2015г., фактический срок сдачи – 19.12.2014г.)
- Кременчугская ул., дом 11, корп. 1, лит. А (планируемый срок сдачи – 2 кв. 2015г., фактический срок сдачи – 19.12.2014г.)

#### **2015 год**

- Русановская ул., д. 19, корп. 3, лит. А и лит. Б (планируемый срок сдачи – 2 кв. 2015г., фактический срок сдачи – 24.02.2015г.)
- Военная ул., д. 8, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2015г., фактический срок сдачи – 30.06.2015г.)
- Кременчугская ул., д. 13, корп. 2 лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2015г., фактический срок сдачи – 30.06.2015г.)
- Кременчугская ул., д. 13, корп. 1, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2015г., фактический срок сдачи – 30.06.2015г.)

## **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 30.09.2016г. – 3 655 155 тыс. рублей;
- 6.2 Размер кредиторской задолженности на 30.09.2016г. – 13 800 958 тыс. рублей;
- 6.3 Размер дебиторской задолженности на 30.09.2016г. – 18 801 683 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 встроено-пристроенной автостоянками по адресу: г. Санкт-Петербург, Уральская ул., участок 46 (на месте дома 2, литера А).

#### **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 – 3 квартала 2017 года.

Сроки реализации проекта строительства

Начало строительства	Окончание строительства
3 квартал 2015г.	3 квартал 2017г.

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

Положительное заключение ООО «Желдорэкспертиза» негосударственной экспертизы №2–1–1–0008–15 от 27 августа 2015 г.

### **Раздел 2**

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

Разрешение на строительство № 78-002-0107-2015 от 10 сентября 2015 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 347988 от 16 мая 2014г. Регистрационная запись №78-78-33/006/2014-483. Документы-основания: Договор купли-продажи объектов недвижимости от 04.07.2012г., Договор купли-продажи объектов недвижимости от 09.08.2012г. №3, Договор купли-продажи объектов недвижимости от 12.08.2011г.

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

Адрес земельного участка: Санкт-Петербург, Уральская ул., участок 46 (на месте дома 2, литера А), площадь земельного участка – 5 838 кв. м.; кадастровый номер: 78:06:0002059:2504.

#### **3.3. Элементы благоустройства**

Проектными решениями предусмотрено благоустройство территории: устройство асфальтобетонного покрытия проезда, тротуары с плиточным покрытием, устройство газонов и посадка кустарников, 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 зоне размещения объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов города.

Участок ограничен:

- с севера – территорией участка проектируемого жилого комплекса (ДОУ на 195 мест) и Бизнес-центра «Смоленский»;
- с юга – территорией участка с существующим зданием радиотехнического лицея (наб. р. Смоленки, дом 1, литера А) и к набережной реки Смоленки;
- с востока – улицей Уральская;
- с запада – территорией участка проектируемого жилого дома по адресу: Уральская улица, участок 52 (на месте дома 4, литера Ж).

Проектируемое здание состоит из 4-х секционного жилого дома высотой 33 м (10-11 этажей) со встроенными помещениями, подземной и встроенно-пристроенной подземной механизированной автостоянками. На первом этаже располагаются встроенно-пристроенные помещения общественного назначения.

## **Раздел 5**

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

Количество квартир – 195 шт. в т. ч.:

Квартир-студий – 8 шт.

1-комнатных – 93 шт.

2-комнатных – 43 шт.

3-комнатных – 27 шт.

4-комнатных – 24 шт.

Общая площадь квартир – 13228,94 кв.м.

Площадь встроенных нежилых помещений – 2193,91 кв.м.

Общая площадь автостоянок – 4 076,85 кв.м.

Планируемое количество машиномест – 145 шт.

Этажность жилого дома – 11 этажей, включая подземный этаж.

### **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 31,29 кв. м до 31,76 кв.м

1-комнатных – от 35,56 кв. м до 66,69 кв.м

2-комнатных – от 57,19 кв. м до 105,75 кв.м

3-комнатных – от 91,88 кв. м до 104,19 кв.м

4-комнатных – от 121,31 кв. м до 141,68 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 жилого дома в эксплуатацию:**

3-й квартал 2017 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 жилого дома**

Планируемая стоимость строительства – 888 180 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 № 2-123-006-2015 от 14.09.2015 года со страховщиком - ОАО «СК «Европа» (ОГРН 1025003076548, ИНН 5025012060, место нахождения: 141730, Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина. д. 19, корп. 1) и генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве №35-0039Г-2015 от 19.10.2015 года со страховщиком - ООО «Региональная страховая компания» (ОГРН 1021801434643, ИНН 1832008660, место нахождения: 109457, г. Москва, ул. Окская, д. 13, офис 4501). По договорам страхования ОАО «СК «Европа» и ООО «Региональная страховая компания» принимают на страхование ответственность по договорам участия в долевом строительстве, заключенным Застройщиком в отношении строящегося многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, подземной и встроенно-пристроенной автостоянками по строительному адресу: Санкт-Петербург, Уральская ул., участок 46 (на месте дома 2, литера А).

## **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  
АО ССМО «ЛенСпецСМУ»**

**Г.Ф. Щербина**