

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

О проекте строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным гаражом по адресу:  
г. Санкт-Петербург, ул. Красуцкого, участок 15, (участок ж/д «Варшавский вокзал -  
Малая Митрофаньевская улица»)

Жилой комплекс «Галактика»  
(строительный корпус 4.5)

### 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 (2013-2016 гг.):**

##### 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.)
- наб. реки Смоленки, д. 3, корп. 2, литера А (планируемый срок сдачи – 2 кв. 2016г., фактический срок сдачи – 08.10.2015г.)
- наб. реки Смоленки, д. 3, корп. 1, лит. А (планируемый срок сдачи – 2 кв. 2017г., фактический срок сдачи – 17.12.2015г.)
- Военная ул., д. 10, лит. А (планируемый срок сдачи – 4 кв. 2015г., фактический срок сдачи – 23.12.2015г.)
- Военная ул., д. 12, лит. А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2016г., фактический срок сдачи – 23.12.2015г.)
- Кременчугская ул., д. 17, корп. 3, лит. А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2016г., фактический срок сдачи – 23.12.2015г.)
- Кременчугская ул., д. 17, корп. 2, лит. А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2016г., фактический срок сдачи – 23.12.2015г.)
- Военная ул., д. 14, лит. А (планируемый срок сдачи – 1 кв. 2017г., фактический срок сдачи – 23.12.2015г.)
- Кременчугская ул., д. 19, корп. 3, лит. А (планируемый срок сдачи – 1 кв. 2017г., фактический срок сдачи – 23.12.2015г.)
- Кременчугская ул., д. 19, корп. 2, лит. А (планируемый срок сдачи – 1 кв. 2017г., фактический срок сдачи – 23.12.2015г.)
- Кременчугская ул., д. 19, корп. 1, лит. А (планируемый срок сдачи – 1 кв. 2017г., фактический срок сдачи – 23.12.2015г.)

#### 2016 год

- Заставская ул., д. 44, лит. А (планируемый срок сдачи – 2 кв. 2016г., фактический срок сдачи – 21.06.2016г.)
- ул. Одоевского, д. 8, корп. 3, лит. А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2016г., фактический срок сдачи – 21.01.2016г.)
- ул. Русановская, д. 15, корп. 2, лит. А (планируемый срок сдачи – 3 кв. 2017г., фактический срок сдачи – 27.05.2016г.)

### 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 дату опубликования проектной декларации – 2 273 337 тыс. рублей;

6.2 Размер кредиторской задолженности на дату опубликования проектной декларации – 28 632 532 тыс. рублей;

6.3 Размер дебиторской задолженности на дату опубликования проектной декларации – 35 597 733 тыс. рублей.

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

### **Раздел 1**

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

Проектирование и строительство многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным гаражом по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Красуцкого, участок 15, (участок ж/д «Варшавский вокзал - Малая Митрофаньевская улица»)

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

Первый этап – разработка, согласование и утверждение в установленном порядке проектной документации – окончание - III квартал 2016 года.

Второй этап – строительство объекта до - II квартала 2019г.

Сроки реализации проекта строительства

| Начало строительства | Окончание строительства |
|----------------------|-------------------------|
| III квартал 2016г.   | II квартал 2019г.       |

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

Положительное Заключение экспертизы Общества с ограниченной ответственностью «Центр строительного аудита и сопровождения» № 78-2-1-3-0139-16 от 12.09.2016г.

### **Раздел 2**

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

Разрешение на строительство №78-001-0104-2016 от 28.09.2016 года 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-АИ № 111580 от 12 июля 2016г. Регистрационная запись №78-78/030-78/058/021/2016-230/1. Документы основания: Договор от 23.05.2012 №1-В; дополнительное соглашение №1 от 14.11.2012г. к договору №1-В от 23.05.2012г.; дополнительное соглашение №2 от 30.01.2013г. к договору №1-В от 23.05.2012г.; дополнительное соглашение № 3 от 29.03.2013г. к договору №1-В от 23.05.2012г.; дополнительное соглашение №4 от 22.04.2013г. к договору №1-В от 23.05.2012г.; Акт приема-передачи земельных участков от 01.07.2013г.; Акт приема-передачи объектов от 01.07.2013г.

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

Адрес земельного участка: Санкт-Петербург, улица Красуцкого, участок 15, (участок ж/д «Варшавский вокзал-Малая Митрофаньевская улица»), площадь земельного участка – 11 074 кв. м., кадастровый номер: 78:32:0750102:3531

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

Проектными решениями предусмотрено благоустройство территории: устройство проездов с покрытием из асфальтобетона; устройство тротуаров из тротуарной плитки; устройство площадок для игр детей, отдыха и занятий спортом; устройство газонов.

### **Раздел 4**

#### **4.1. Местоположение создаваемого жилого дома и его описание.**

Участок , отведенный под строительство многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным гаражом, расположен в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга

Участок ограничен:

- с востока - перспективной пробивкой Варшавской улицы;
- с запада – внутриквартальным проездом и участком для размещения многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенного подземного гаража;
- с севера – участком для размещения коммерческого объекта, встроенно-пристроенного подземного гаража и участком для размещения объекта дошкольного образования;
- с юга – участком для размещения многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенного подземного гаража, трёх встроенных объектов дошкольного образования

Проектом предусмотрено строительство многоквартирного дома, состоящего из двух корпусов (корпус 1 и корпус 2) и встроенно-пристроенной подземной автостоянки.

Жилые корпуса двухсекционные.

Автостоянка – встроенно-пристроенная, подземная, закрытого типа, одноэтажная, на 223 машино-места.

Основные подъезды к зданию организованы по проектируемым на территории застройки внутриквартальным местным проездам.

## **Раздел 5**

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

Количество квартир – 390 шт., в т. ч.:

однокомнатные квартиры с кухней-нишей – 26 шт.

1- комнатных – 208 шт.

2- комнатных – 91 шт.

3- комнатных – 65 шт.

Общая площадь квартир - 19 453,08 кв.м

Площадь встроенных помещений – 1553 кв.м.

Этажность жилого дома – 15 этажей

Общая площадь автостоянки – 7 122 кв.м.

Планируемое количество машино-мест – 223 шт.

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

Характеристики квартир:

Площадь квартир (без учета лоджий и балконов):

Однокомнатные квартиры с кухней-нишей - от 29,5 кв.м. до 30,0 кв.м.;

1- комнатных – от 33,7 кв. м до 47,9 кв.м.

2- комнатных – от 52,0 кв. м до 68,5 кв.м.

3- комнатных – от 69,7 кв. м до 86,3 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, кровли, ограждающие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок.

## **Раздел 8**

### **8.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию:**

II квартал 2019 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 - 1 699 950 тыс. рублей

## **Раздел 10**

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

Генеральный подрядчик – ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция».

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 №35-110585/2016 от 30.09.2016 года со страховщиком - ООО «Региональная страховая компания» (ОГРН 1021801434643, ИНН 1832008660, место нахождения: 127018, г. Москва, ул. Складочная, д. 1, строение 15). По договору страхования ООО «Региональная страховая компания» принимает на страхование ответственность по договорам участия в долевом строительстве, заключенным Застройщиком в отношении строящегося многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным гаражом по строительному адресу: Санкт-Петербург, улица Красуцкого, участок 15, (участок ж/д «Варшавский вокзал – Малая Митрофаньевская улица»).

## **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**