

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

**О проекте строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным гаражом по адресу:  
г. Санкт-Петербург, улица Красуцкого, участок 20, (участок ж/д «Варшавский вокзал - Малая Митрофаньевская улица»)**

**Жилой комплекс «Галактика»  
(корпус 1, квартал 4.11)**

(с изменениями от 24.11.2016г.)

### **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 (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.)



- 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 – 3 655 155 тыс. рублей;

6.2 Размер кредиторской задолженности на дату опубликования проектной декларации – 13 800 958 тыс. рублей;

6.3 Размер дебиторской задолженности на дату опубликования проектной декларации – 18 801 683 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 20, (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 - IV квартал 2016 года.

Второй этап – строительство объекта до IV квартала 2020 года.

Сроки реализации проекта строительства

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Начало строительства | Окончание строительства |
| IV квартал 2016г.    | IV квартал 2020г.       |

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

Положительное Заключение экспертизы Общества с ограниченной ответственностью «Центр строительного аудита и сопровождения» № 78-2-1-3-0143-16 от 19 сентября 2016г.

## **Раздел 2**

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

Разрешение на строительство №78-001-0109-2016 от 12 октября 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 земельной участок 78-АИ 367108 от 12 июля 2016г. Регистрационная запись № 78-78/030-78/058/021/2016-225/1. Документы основания: Договор от 23.05.2012г. № 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: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, улица Красуцкого, участок 20, (участок ж/д «Варшавский вокзал-Малая Митрофаньевская улица»); общая площадь земельного участка – 4 359 кв. м.; кадастровый номер: 78:32:0750102:3527

### **3.3. Элементы благоустройства**

Проектными решениями предусмотрено благоустройство территории: устройство асфальтированных проездов; устройство тротуаров из тротуарной плитки; устройство пандусов для маломобильных групп населения; 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 в общественно-деловой подзоне размещения объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов города, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Участок ограничен:

- с востока - красной линия межлотовой территории;
- с севера – красными линиями внутриквартального проезда
- с юга – красной линией проектируемого дублера наб. Обводного канала (улица №7)
- с запада – красной линией перспективного продолжения Измайловского пр.

В здании жилого дома на 1-м этаже размещаются встроенные помещения.

Автостоянка – встроенно-пристроенная, подземная, закрытого типа, двухэтажная.

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

## **Раздел 5**

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

Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным гаражом.

Количество квартир – 377 шт., в т. ч.:

- однокомнатные квартиры с кухней-нишей – 45 шт.
- 1- комнатных – 192 шт.
- 2- комнатных – 89 шт.
- 3- комнатных – 51 шт.

Общая площадь квартир 17 422,96 кв.м.

Площадь встроенных помещений – 1 388,21 кв.м.

Количество этажей – 16, в том числе подземных 2 этажа

Общая площадь автостоянки – 4 560,69 кв.м.

Планируемое количество машиномест – 142 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 26,49 кв.м. до 28,03 кв.м.;

1- комнатных – от 32,12 кв.м. до 48,48 кв.м.

2- комнатных – от 51,03 кв.м. до 80,21 кв.м.

3- комнатных – от 79,70 кв.м. до 91,00 кв.м.

## **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:**

4-й квартал 2020 года

### **8.2. Органы государственной власти, органов 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 – 1 475 110 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 №35-143151Г/2016 от 22.11.2016 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 20, (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**