

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

О проекте строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным гаражом, двух встроенных объектов дошкольного образования по адресу:

г. Санкт-Петербург, Малая Митрофаньевская улица, участок 23, (участок ж/д «Варшавский вокзал-Малая Митрофаньевская улица»)

**Жилой комплекс «Галактика»
(корпуса 1, 2, 3, 4, квартал 8.2)**

(с изменениями на 15.12.2016г.)

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

- 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.)
- Кременчугская ул., д. 21, корп. 3, стр. 1 (планируемый срок сдачи – 1 кв. 2017г., фактический срок сдачи – 01.12.2016г.)
- Кременчугская ул., д. 21, корп. 2, стр. 1 (планируемый срок сдачи – 1 кв. 2017г., фактический срок сдачи – 01.12.2016г.)
- Военная ул., д. 16, стр. 1 (планируемый срок сдачи – 1 кв. 2017г., фактический срок сдачи – 01.12.2016г.)
- Военная ул., д. 18, корп. 2, стр. 1 (планируемый срок сдачи – 1 кв. 2017г., фактический срок сдачи – 01.12.2016г.)
- Военная ул., д. 18, корп. 1, стр. 1 (планируемый срок сдачи – 1 кв. 2017г., фактический срок сдачи – 01.12.2016г.)

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, двумя встроенными объектами дошкольного образования по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Митрофаньевская улица, участок 23, (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 II квартала 2020 года.

Сроки реализации проекта строительства

Начало строительства	Окончание строительства
IV квартал 2016г	II квартал 2020г

1.3. Результаты проведения экспертизы проектной документации:

Положительное Заключение экспертизы Общества с ограниченной ответственностью «Центр строительного аудита и сопровождения» № 78-2-1-3-0111-16 от 24 августа 2016г.

Раздел 2

2.1. Разрешение на строительство

Разрешение на строительство №78-001-0108.1-2016 от 13 декабря 2016 года выдано Службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Раздел 3

3.1. Права застройщика на земельный участок.

Зарегистрировано право собственности 30 ноября 2016г., номер государственной регистрации права №78-78/030-78/051/059/2016-337/2, что подтверждается выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Документы основания: Договор купли-продажи земельного участка №1КП от 07.11.2016г.

3.2. Границы и площадь земельного участка

Адрес земельного участка: г. Санкт-Петербург, Малая Митрофаньевская улица , участок 23, (участок ж/д «Варшавский вокзал-Малая Митрофаньевская улица»); общая площадь земельного участка – 30 987 кв. м.; кадастровый номер: 78:32:0750102:3520

3.3. Элементы благоустройства

Проектными решениями предусмотрено благоустройство территории: устройство асфальтобетонных проездов; устройство тротуаров из тротуарной плитки; установка контейнерной площадки для твёрдых бытовых отходов; устройство газонов; устройство площадок для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий спортом.

Раздел 4

4.1. Местоположение создаваемого жилого дома и его описание.

Участок, отведенный под строительство многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным паркингом, двумя встроенными объектами дошкольного образования, 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 - красными линиями перспективной пробивки Варшавской улицы
- с севера - формируемой улицей № 7 дублёром Обводного канала
- с юга - формируемым проездом вдоль границы участка
- с запада - участком под размещение распределительной трансформаторной подстанции.

Многоквартирный жилой дом состоит из четырёх жилых корпусов со встроенными помещениями. Жилые корпуса 8/2/1 и 8/2/2 объединены двухэтажной встроенно-пристроенной автостоянкой №1 с подземным и надземным этажом. Жилые корпуса 8/2/3 и 8/2/4 объединены встроенно-пристроенной, одноэтажной, подземной автостоянкой №2. Основные подъезды к жилым корпусам организованы по проектируемым на территории застройки внутриквартальным местным 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, двумя встроенными объектами дошкольного образования.

1 этап строительства

Количество квартир – 952 шт., в т. ч.:

- однокомнатные квартиры с кухней-нишей – 72 шт.
- 1- комнатных – 428 шт.
- 2- комнатных – 243 шт.
- 3- комнатных – 209 шт.

Общая площадь ДООУ на 40 мест – 1 315,52 кв.м.

Общая площадь ДООУ на 80 мест – 1 763,29 кв.м.

Общая площадь квартир 53 434,51 кв. м

Общая площадь встроенных нежилых помещений – 3 837,93 кв.м

Количество этажей – 11, 20.

Общая площадь автостоянок № 1 и № 2 – 11 308,74 кв.м

Планируемое количество машиномест в автостоянках– 312 шт.

2 этап строительства

Количество квартир – 176 шт., в т. ч.:

- однокомнатные квартиры с кухней-нишей – 36 шт.
- 1- комнатных – 52 шт.
- 2- комнатных – 71 шт.
- 3- комнатных – 17 шт.

Общая площадь квартир 9 562,33 кв. м

Общая площадь встроенных нежилых помещений – 661,27 кв.м.

Количество этажей – 20.

Общая площадь автостоянки №1 – 3 077,84 кв.м.

Планируемое количество машиномест в автостоянке – 129 шт.

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

1 этап строительства

Характеристики квартир:

Площадь квартир (без учета лоджий и балконов)

Однокомнатные квартиры с кухней-нишей - от 27,50 кв.м. до 32,56 кв.м.;

1- комнатные – от 34,60 кв. м до 49,45 кв.м.

2- комнатные – от 54,03 кв. м до 69,13 кв.м.

3- комнатные – от 71,89 кв. м до 110,47 кв.м.

2 этап строительства

Характеристики квартир:

Площадь квартир (без учета лоджий и балконов)

Однокомнатные квартиры с кухней-нишей – от 27,50 кв.м до 28,43 кв.м

1-комнатные – от 42,13 кв. до 50,05 кв.м

2-комнатные – от 59,23 до 67,00 кв.м

3-комнатные – 88,19 кв.м до 88,58 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 жилых домов в эксплуатацию:

2-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 жилых домов

Планируемая стоимость строительства – 4 833 910 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 № 35-151248Г/2016 от 02.12.2016 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, двумя встроенными объектами дошкольного образования по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Митрофаньевская улица, участок 23, (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