

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и
встроенным подземным гаражом (автостоянкой), расположенного по
адресу: Санкт-Петербург, Липовая аллея, дом 15, литера А

Санкт-Петербург

«05» декабря 2014 года

1. Информация о застройщике

1.1. Наименование застройщика

Общество с ограниченной ответственностью «МТ-Девелопмент».

1.2. Место нахождения застройщика

199004, Санкт-Петербург, Малый пр. В.О., дом 22, лит. А.

1.3. Режим работы застройщика (отдел продаж)

С понедельника по пятницу с 9:00 до 20:00,
по субботам и воскресеньям с 11:00 до 16:00.

1.4. Государственная регистрация застройщика

Общество с ограниченной ответственностью «МТ-Девелопмент» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 26 марта 2008 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1089847121627, ИНН 7813409353.

1.5. Учредители (участники) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица

Компания с ограниченной ответственностью «Динар Пропертис Лимитед» - 51 % голосов;

Компания с ограниченной ответственностью «Фоледиор Трейдинг Лимитед» - 49 % голосов.

1.6. Проекты строительства объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации

Отсутствуют.

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

Виды деятельности, подлежащие лицензированию в соответствии с федеральным законом, ООО «МТ-Девелопмент» не осуществляет.

1.8. Финансовый результат текущего года, размер кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации

Финансовый результат за период с 01.01.2014 по 30.09.2014 - 17 тыс. руб.
(убыток)

Размер кредиторской задолженности на 30.09.2014 732 тыс. руб.

Размер дебиторской задолженности на 30.09.2014 4421 тыс. руб.

2. Информация о проекте строительства многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и встроенным подземным гаражом (автостоянкой), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Липовая аллея, дом 15, литера А (далее именуется – «Объект»)

2.1. Цель проекта строительства

Создание Объекта путем реконструкции здания за счет собственных и привлеченных средств с целью извлечения прибыли.

2.2. Этапы реализации проекта строительства

- 1). проектирование Объекта;
- 2). реконструкция здания с целью создания Объекта.

2.3. Сроки реализации проекта строительства

| | |
|------------------|---------------------|
| Начало | декабрь 2014 года |
| Окончание | 2 квартал 2017 года |

Примечание: Застройщик вправе завершить создание Объекта досрочно, в любое время до наступления указанного срока.

Указанный в настоящем пункте срок окончания создания Объекта считается соответственно измененным в случае продления срока действия указанного в пункте 2.5. Проектной декларации разрешения на строительство Объекта в порядке, установленном действующим законодательством. В этом случае срок окончания создания Объекта определяется по дате окончания срока действия разрешения на строительство Объекта с учетом продления срока.

2.4. Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации

Положительное заключение негосударственной экспертизы № 2-1-1-0031-14 от 11.11.2014 г., выданное ООО «Союзпетрострой – Эксперт +».

2.5. Разрешение на строительство

Разрешение на строительство № 78-15043020-2014, выдано 24.11.2014 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

2.6. Границы и площадь земельного участка, предусмотренного проектной документацией

Земельный участок площадью 4407 кв.м., кадастровый номер 78:34:0414301:14, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Липовая аллея, д. 15, литера А (далее – «Участок»), в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка от 11.09.2013 г. № 78/201/13-183846 имеет вид разрешенного использования «для размещения жилого дома (жилых домов)».

2.7. Права застройщика на земельный участок

Участок находится в аренде ООО «МТ-Девелопмент» (Застройщика, Арендатора) на основании Договора аренды земельного участка, предоставляемого для реконструкции объекта недвижимости № 17/ЗК-06563 от 04 июня 2013 года, заключенного с Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (Арендодателем), зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 20.12.2013 г. за регистрационным № 78-78-38/098/2013-280. Собственником Участка является город федерального значения Санкт-Петербург.

Между ООО «МТ-Девелопмент» и Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга заключен Инвестиционный договор № 00 (И) – 06559 (17) от 04.06.2013 г., в соответствии с которым Застройщику обеспечен доступ к расположенному на Участке зданию по адресу: г. Санкт-Петербург, Липовая аллея, д. 15, литера А, кадастровый номер 78:34:0414301:1106 для осуществления инвестиционного проекта по реконструкции здания.

Участок и здание предоставлены ООО «МТ-Девелопмент» на основании Постановления Санкт-Петербурга от 08.05.2013 г. № 315/1.

2.8. Элементы благоустройства

В границах Участка планируется размещение площадки для отдыха взрослого населения, площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста.

В составе проекта разработано благоустройство прилегающей территории, в том числе озеленение территории путем посадки кустарников и устройства газонов, и устройство проездов с асфальтобетонным покрытием и тротуаров с покрытием из брусчатки. Проект выполнен с учетом прилегающей к зданию застройки. Предусмотрено освещение территории.

2.9. Местоположение Объекта и его описание в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство

Участок площадью 0,4407 га, на котором размещается создаваемый в порядке реконструкции многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенным подземным гаражом (автостоянкой), расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Липовая аллея, дом 15, литера А, на пересечении Школьной улицы и Липовой аллеи.

Реконструируемое здание – это 4-х этажное постройки 1938 г., частично с подвалом, каменное строение, расположенное на пересечении Школьной улицы и Липовой аллеи.

Со дня постройки в здании располагалось общежитие строительной организации. В июле-сентябре 2011 года составлено заключение № 6-11 межведомственной комиссии о признании здания аварийным и подлежащим реконструкции.

Проектом предусматривается реконструкция здания общежития с изменением параметров (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе с надстройкой, перестройкой и расширением здания, а так же замена несущих строительных конструкций здания, за исключением замены отдельного элемента сохраняемого фрагмента здания вдоль оси 1.

Реконструкция осуществляется в соответствии с разрешенным использованием Участка.

Проектом предусматривается демонтаж фрагмента здания и возведение новых конструкций с углублением подвала для размещения подземной автостоянки с увеличением этажности (до 8 этажей). Объект выполняется на свайном основании в монолитном железобетоне.

После реконструкции здание изменяет назначение на многоквартирный дом.

Основные подъезды к Объекту осуществляются со стороны Школьной ул. и Липовой аллеи. Въезд во встроенную автостоянку осуществляется со стороны Школьной ул.

Проект разработан с учетом базовой градостроительной документации по развитию территории, градостроительному зонированию, видам разрешенного использования территории. Участок входит в состав зоны «ТЗЖДЗ»- многофункциональной зоны среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга. Максимальная высота зданий в соответствии с ПЗЗ на данной территории составляет 27 метров.

В решении генерального плана, выборе этажности и архитектурной характеристики Объекта имело большое значение размещение в уже сложившейся среде.

Характеристики Объекта:

Площадь застройки Участка – 1 937 кв.м.

Общая площадь Объекта – 15 289 кв.м.

Строительный объём – 52 599 куб.м., в том числе подземной части – 12 044 куб.м.

Количество секций - 3.

Этажность – 8, подвал.

Жилые этажи – со второго по восьмой, встроенно-пристроенные (нежилые) помещения - на первом этаже. Подвальный этаж разделён на две части. Один отсек

является техническим подпольем и включает в себя технические помещения различных инженерных систем и оборудования. Другой отсек является автостоянкой.

Конструктивная схема Объекта – перекрестная колонно-стенная, узлы сопряжения элементов конструкций между собой – жесткие.

Монолитные ж/бетонные стены толщиной 180мм., монолитные ж/бетонные плиты перекрытий толщиной 200-180мм.

Наружные стены – каменная кладка - 200мм (камень Поларит Классик 5, $\rho=850\text{кг/м}^3$, F50 на растворе M100), утеплитель ROCKWOOL Фасад БАТТС - 150мм и тонкослойная штукатурка Cerezit -10мм. С 6-го этажа кладка усиливается металлическим каркасом.

2.10. Количество в составе Объекта самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости) и описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией

| Наименование части | Кол-во (шт.) | Характеристики |
|-------------------------------|--------------|---|
| 1-комнатные квартиры | 29 | Общая площадь квартир (без учета балконов, лоджий и террас) – 8 031,38 кв.м. Количество квартир – 128. |
| 1-комнатные квартиры (2 ЕВРО) | 14 | |
| 2-комнатные квартиры | 43 | |
| 2-комнатные квартиры (3 ЕВРО) | 22 | |
| 3-комнатные квартиры | 5 | |
| 3-комнатные квартиры (4 ЕВРО) | 15 | |
| Встроенные помещения | 10 | Общая площадь – 1038,22 кв.м. |
| Подземный гараж (автостоянка) | 1 | Общая площадь – 1699,18 кв.м., на 66 м\мест |

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

Помещения в Объекте, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Объекте, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические помещения, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Объекте оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Объекта, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Объекте за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, в том числе:

| Наименование | Количество | Площадь |
|---------------------------------|-----------------|--------------|
| Венткамеры | 8 | 175,5 кв.м. |
| ИТП | 3 | 71,3 кв.м. |
| Электрощитовые | 2 | 21,45 кв.м. |
| Лестницы | 3 | 1601,5 кв.м. |
| Технические помещения | 19 | 395,8 кв.м. |
| Лифты (без машинного помещения) | г/п 1000 - 3шт. | |

2.12. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта – 2 квартал 2017 года (см. примечание к п. 2.3 Проектной декларации).

2.13. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приёмке Объекта, в том числе орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию

Государственные органы:

- Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга (орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию);

- Территориальное управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу;

- Управление государственной противопожарной службы МЧС по Санкт-Петербургу и Ленинградской области;

- ГУ «Территориальное управление государственного энергетического надзора Санкт-Петербурга и Ленинградской области»;

- Администрация Приморского района Санкт-Петербурга;

- Управление по технологическому и экологическому надзору Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору по городу Санкт-Петербургу.

Организации, осуществляющие основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчики):

- генеральный проектировщик ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ»;

- подрядчик ООО «АЛЮР».

2.14. Планируемая стоимость строительства (создания) Объекта:
882 867, 5 тыс. руб.

2.15. Способ обеспечения исполнения обязательств Застройщика

2.15.1. Обязательства по договорам участия в долевом строительстве обеспечиваются залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.15.2. В целях обеспечения исполнения указанных в ст. 15.2. Закона № 214-ФЗ обязательств, между Застройщиком и Открытым акционерным обществом «Страховая компания «ЕВРОПА», заключен Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № 2-140-001-2014 от «05» декабря 2014 г. Договор страхования заключен на основании «Правил страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 2» ОАО «СК «ЕВРОПА» от «08» сентября 2014 г.

Страховщик: Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания ЕВРОПА», ОГРН:1025003076548:, ИНН: 5025012060, КПП: 502501001, адрес: 141730, ОБЛАСТЬ МОСКОВСКАЯ, ГОРОД ЛОБНЯ, УЛИЦА ЛЕНИНА, 19, корпус 1.

Сведения о видах деятельности, подлежащих лицензированию:

✓ Лицензия СИ № 0990 от «05» августа 2014 года, выдана Центральным Банком Российской Федерации (БАНК РОССИИ). Вид деятельности: добровольное имущественное страхование.

Страховым случаем признается неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче объекта долевого строительства Дольщику по соответствующему договору участия в долевом строительстве, подтвержденные одним из следующих документов:

✓ решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Закона №214-ФЗ;

✓ решением арбитражного суда о признании должника (Застройщика) банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

2.16. Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства объекта, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров участия в долевом строительстве.

Не заключались.

2.17. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков.

1). Политические и законодательные риски:

- ухудшение политической обстановки;
- принятие законов, препятствующих нормальному функционированию строительного бизнеса.

2). Экономические риски:

- инфляция;
- рост процентных ставок по заемным средствам;
- монополизация рынка строительных материалов и рост себестоимости.

3). Социальные риски:

- протестные настроения населения.

4). Риски при производстве строительно-монтажных работ:

- наступления гражданско-правовой ответственности перед 3-ми лицами при строительстве Объекта (ущерб жизни и здоровью третьих лиц и ущерб имуществу третьих лиц).

- гибели или повреждения результатов строительно-монтажных работ.

Застройщик не предпринимает мер по добровольному страхованию указанных рисков.

Генеральный директор
ООО «МТ-Девелопмент»



Д.Ю. Флёров

11

Прошито и пронумеровано
5 / 21 листа лист 22

Гендиректор ООО «МТ-Девелопмент»
Д.Ю. Флеров

