

Проектная декларация

О проекте строительства многофункционального культурно-досугового центра (5 этап): Гостиничный комплекс со встроенными помещениями и паркингом по адресу: город Санкт-Петербург, Московский район, Дунайский пр., участок 1 (северо-восточнее пересечения Дунайского пр. и Пулковского шоссе)

<p><i>О фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения, а также о режиме работы застройщика</i></p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная Компания «Пулковская» ООО «Инвестиционная Компания «Пулковская» Юридический адрес: 191167, город Санкт-Петербург, улица Исполкомская, дом № 15, литера А Фактический и почтовый адрес: 191167, город Санкт-Петербург, улица Исполкомская, дом № 15, литера А. Пятидневная рабочая неделя, с понедельника по пятницу, с 10.00 до 18.00.</p>
<p><i>О государственной регистрации застройщика</i></p>	<p>Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 24 апреля 2008 года внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц о создании юридического лица Общества с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «Пулковская» за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1089847171897, свидетельство бланк серия 78 № 006947564. Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная Компания «Пулковская» поставлено на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ – Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 11 по Санкт-Петербургу 12 августа 2010 года, свидетельство о постановке на учет бланк серии 78 № 007912027; присвоены ИНН 7838407051, КПП 784201001</p>
<p><i>Об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица – учредителя (участника), фамилии, имени, отчества физического лица – учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица</i></p>	<p>Войтенков Евгений Михайлович 100 (сто) процентов голосов в органе управления</p>
<p><i>О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и</i></p>	<p>Многофункциональный культурно-досуговый центр – 1 этап: А1 – автовыставочный комплекс «Мерседес-Бенц», адрес места нахождения: Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, дом № 14, литера А. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – 30 июня 2014 года. Фактический срок ввода в эксплуатацию – 27 декабря 2012 года Многофункциональный культурно-досуговый центр –</p>

<p>фактических сроков ввода их в эксплуатацию</p>	<p>1 этап: А2 – автовыставочный комплекс «Порше», адрес места нахождения: Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, дом № 14, литера Б. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – 30 июня 2014 года. Фактический срок ввода в эксплуатацию – 30 апреля 2013 года</p>
<p>О виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости</p>	<p>Инвестиционная деятельность не лицензируется</p>
<p>О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости</p>	<p>Финансовый результат текущего года на 30.09.2014 г. прибыль 33 514 тыс. руб.</p> <p>Балансовая прибыль на 30.09.2014 – 34 391 тыс. руб.</p> <p>Размер кредиторской задолженности на 30.09.2014 г. – 1 661 552 тыс. руб.</p> <p>Размер дебиторской задолженности на 30.09.2014 г. – 386 617 тыс. рублей.</p> <p>Ориентировочная планируемая стоимость строительства – 3 422 102 350 рублей</p>

Информация о проекте строительства:

<p>О цели проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом</p>	<p>Строительство многофункционального культурно-досугового центра (5 этап): Гостиничный комплекс со встроенными помещениями и паркингом по адресу: Санкт-Петербург, Московский район, Дунайский пр., участок 1 (северо-восточнее пересечения Дунайского пр. и Пулковского шоссе).</p> <p>Всего проект предполагается реализовать в три этапа:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. разработка проектной документации и проведение геологических изысканий (окончание IV квартал 2014 года) 2. выполнение строительно-монтажных работ <ol style="list-style-type: none"> 2.1. 1 очередь (подземный паркинг со встроенными помещениями) - I квартал 2015 года – IV квартал 2017 года
--	---

	<p>2.2. 2 очередь (гостиничный корпус № 1) - I квартал 2015 года – III квартал 2017 года</p> <p>2.3. 3 очередь (гостиничный корпус № 2) - II квартал 2016 года – II квартал 2018 года</p> <p>2.4. 4 очередь (гостиничный корпус № 3) - I квартал 2017 года – IV квартал 2018 года.</p> <p>3. ввод всего объекта в эксплуатацию (не позднее IV квартала 2020 года)</p> <p>Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Негосударственная экспертиза проектов строительства» регистрационный номер заключения № 78-1-4-0483-14 от 25 декабря 2014 года по проектной документации без сметы и результаты инженерных изысканий на строительство «Многофункционального культурно-досугового центра (5 этап): Гостиничный комплекс со встроенными помещениями и паркингом по адресу: Санкт-Петербург, Московский район, Дунайский пр., участок 1 (северо-восточнее пересечения Дунайского пр. и Пулковского шоссе).</p> <p>Проектная документация без сметы на строительство соответствует требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий. Результаты инженерных изысканий соответствуют требованиям технических регламентов.</p> <p>ООО «Негосударственная экспертиза проектов строительства»: негосударственная экспертиза проектной документации, негосударственная экспертиза результатов инженерных изысканий, Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий № РОСС RU.0001.610171 от 25 сентября 2013 года, срок действия по 25 сентября 2018 года. Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий № РОСС RU.0001.610172 от 25 сентября 2013 года, срок действия по 25 сентября 2018 года.</p> <p>Начало строительства – I квартал 2015 года.</p> <p>Окончание строительства – IV квартал 2018 года.</p>
<p><i>О разрешении на строительство</i></p>	<p>РАЗРЕШЕНИЕ на СТРОИТЕЛЬСТВО № 78-11026020-2015. Выдано ООО «Инвестиционная Компания «Пулковская» Службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.</p> <p>Дата выдачи разрешения: 03 марта 2015 г. Срок окончания разрешения: 03 марта 2017 г.</p>
<p><i>О правах застройщика на земельный</i></p>	<p>Собственник участка – город Санкт-Петербург</p>

участок, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, об элементах благоустройства

Застройщик обладает правом аренды земельного участка на основании следующих документов:

- Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 02.11.2004 г. № 1797 «О проектировании и строительстве многофункционального культурно-досугового центра по адресу: Московский район, Дунайский проспект, участок 1 (северо-восточнее пересечения Дунайского пр. и Пулковского шоссе), (на пересечении Пулковского шоссе и Дунайского пр.).
- Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 09.09.2008 г. № 1154 «О внесении изменений в Постановление Правительства Санкт-Петербурга № 1797 от 02.11.2004 года»
- Распоряжение Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга № 133 от 21.05.2009 года «О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Московский район, Дунайский проспект, участок 1 (северо-восточнее пересечения Дунайского пр. и Пулковского шоссе), (на пересечении Пулковского шоссе и Дунайского пр.).
- Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2010 г. № 803 «О внесении изменений в Постановление Правительства Санкт-Петербурга № 1797 от 02.11.2004 года»,
- Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 24.02.2015 г. № 193 «О внесении изменений в Постановление Правительства Санкт-Петербурга № 1797 от 02.11.2004 года»
- Договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 00/ЗК-04049(12) от 21.06.2005г.
- Дополнительное соглашение № 3 от 28 октября 2008 года к договору аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 00/ЗК-04049(12) от 21 июня 2005 года.
- Дополнительное соглашение от 10 июня 2009 года к договору аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 00/ЗК-04049(12) от 21 июня 2005 года.
- Дополнительное соглашение № 4 от 04 июня 2009 года к договору аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 00/ЗК-04049(12) от 21 июня 2005 года.
- Дополнительное соглашение № 6 от 08 октября 2009 года к договору аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 00/ЗК-04049(12) от 21 июня 2005 года.
- Дополнительное соглашение № 7 от 28 июля 2010 года к договору аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 00/ЗК-04049(12) от 21 июня 2005 года.

Кадастровый номер участка: 78:14:0007686:8

Общая площадь участка – 55 897,00 кв.м., границы в соответствии с кадастровым планом земельного участка.

Элементы благоустройства:

- озеленение (газоны),

	<p>- тротуары, отмостки, проезды и площадки с покрытием из асфальтобетона.</p>
<p>Способ обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору долевого участия:</p>	<p>В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору долевого участия с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимся в залоге право аренды на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многофункционального культурно-досугового центра: (5 этап): Гостиничный комплекс со встроенными помещениями и паркингом по адресу: Санкт-Петербург, Московский район, Дунайский пр., участок 1 (северо-восточнее пересечения Дунайского пр. и Пулковского шоссе), в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многофункциональный культурно-досуговый центр: (5 этап): Гостиничный комплекс со встроенными помещениями и паркингом.</p> <p>В случае наличия жилых помещений в обеспечение исполнения обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору (далее - договор страхования) со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании.</p>
<p>О местоположении строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство</p>	<p>Многофункциональный культурно-досуговый центр (5 этап): Гостиничный комплекс со встроенными помещениями и паркингом расположен на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Московский район, Дунайский пр., участок 1 (северо-восточнее пересечения Дунайского пр. и Пулковского шоссе).</p> <p>Участок, на котором строится выше указанный Многофункциональный культурно-досуговый центр (5 этап): Гостиничный комплекс со встроенными помещениями и паркингом расположен в Московском районе, на Дунайском проспекте, северо-восточнее пересечения Дунайского проспекта и Пулковского шоссе. Участок расположен в зоне в полос воздушных подходов аэродромов и приаэродромной территории Санкт-Петербургского авиационного узла.</p> <p>Территория участка граничит:</p> <ul style="list-style-type: none"> - с севера –территория гаражей (гаражный кооператив № 7) и далее территория парковой зоны – парк Городовгероев - с юга – Дунайский пр., - с востока – трансформаторная подстанция и далее

	<p>свободная зона от застройки территория, - с запада - здание гостиницы с выставочной галерей, планируемое для строительства в составе 3 этажа. В настоящее время на земельном участке осуществлено строительство здания автовыставочных комплексов «Мерседес-Бенц» и «Порше», трансформаторной подстанции. Здание гостиницы с выставочной галерей, со встроенными помещениями коммерческого назначения, обеспечивающими внутреннюю инфраструктуру создаваемого многофункционального комплекса. Площадь застройки – 10 603,6 кв.м., общая площадь здания - 86 715,5 кв.м. общая площадь 1 очереди строительства 21 610,4 кв.м. количество этажей - 2, общая площадь 2 очереди строительства 21 701,7 кв.м., количество этажей - 21, количество номеров 500, общая площадь 3 очереди строительства 21 701, 7 кв.м., количество этажей – 21, , количество номеров 500, общая площадь 4 очереди строительства 21 701,7 кв.м., количество этажей – 21, количество номеров 500. Здание гостиничного комплекса с подземной автостоянкой, состоит из трех 22-х этажных, с подвалом, идентичных корпусов, объединенных стилобатом, и имеет следующие проектные характеристики: Гостиничный комплекс предусмотрен монолитным, по колонно-стеновой конструктивной системе. Конструктивная система - рамная. Фундаменты под высотные секции предусмотрены монолитным железобетонным сплошным плитным свайным ростверком. Фундамент паркинга – монолитный железобетонный сплошной плитный на естественном основании. Колонны: монолитные, железобетонные, квадратные и прямоугольные. Перекрытия и покрытия – монолитные железобетонные Стены внутренние – несущие монолитные железобетонные. Лестницы и площадки лестниц – монолитные железобетонные и сборные индивидуального изготовления.</p> <p>В здании предусмотрена система централизованного горячего водоснабжения по закрытой схеме с приготовлением горячей воды в теплообменниках ИТП, расположенных в подвальной части каждой гостиницы. Источник теплоснабжения: 3-я Московская котельная с регулируемым отпуском тепла в зависимости от температуры наружного воздуха. Водоснабжение и канализация, электроснабжение, телефонизация, радификация, телевидение от городских сетей.</p>
<p><i>О количестве в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей, а также об</i></p>	<p>Здание, общей площадью 86 715,5 кв.м. представляет собой гостиничный комплекс с подземной автостоянкой, состоит из трех 22-х этажных, с подвалом, идентичных гостиничных корпусов, объединенных</p>

описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией

стилобатов, этажность – 22 этажа, подвал.

Строительство осуществляется в 4 очереди
1 очередь - подземный паркинг со встроенными помещениями, общей площадью 21 610,4 кв.м., этажность 2;

2 очередь - гостиничный корпус № 1, общей площадью 21701,7 кв.м., этажность 21,

3 очередь - гостиничный корпус № 2, общей площадью 21701,7 кв.м., этажность 21,

4 очередь - гостиничный корпус № 3, общей площадью 21701,7 кв.м., этажность 21

1 очередь строительства, включает в себя автостоянку и нежилые помещения коммерческого назначения, обеспечивающими внутреннюю инфраструктуру создаваемого многофункционального комплекса, в том числе:

- на подземном (уровень – 4.300) и этаже 1– автостоянка.

- на 1 -2 этаже – 48 единиц помещений коммерческого назначения, площадью от 5,68 кв.м. до 943,22 кв.м.;

2,3,4 очереди представляют собой 3 идентичных зданий (гостиничных корпуса), каждое общей площадью 21701,7 кв.м.

Количество номеров в гостиничном комплексе – 1500 штук, в том числе в каждом гостиничном корпусе - 500 штук.

Гостиничный комплекс, в том числе гостиничный корпус, включают в себя:

- Номер тип «Студия» - 960 единиц в гостиничном комплексе (в том числе 320 единиц в гостиничном корпусе) - общей приведенной площадью от 17,71 кв.м. до 26,17 кв.м.

- номер тип «однокомнатный» - 480 единиц в гостиничном комплексе (в том числе 160 единиц в гостиничном корпусе)- общей приведенной площадью от 27,62 кв.м. до 43,81 кв.м.

- номер тип «двухкомнатный» - 60 единиц в гостиничном комплексе (в том числе 20 единиц в гостиничном корпусе)- общей приведенной площадью от 53,02 кв.м. до 53,28 кв.м.

Номера расположены на 3-22-м этажах.

Общая площадь номеров с лоджиями гостиничного комплекса – 44 019 кв.м. (гостиничного корпуса – 14 673 кв.м.)

Общая площадь номеров без лоджий гостиничного комплекса – 42 381,12 кв.м. (гостиничного корпуса – 14 127,04 кв.м.)

- на 3-22 этажах каждого гостиничного корпуса – 2 единицы помещений коммерческого назначения на каждом этаже, площадью от 2,31 кв.м. до 4,01 кв.м.

О функциональном назначении нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	Функциональное назначение иных нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, определяется владельцами нежилых помещений.
О составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, 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	Состав общего имущества каждого корпуса определен согласно проектной документации прошедшей негосударственную экспертизу, в том числе в каждом корпусе: На подземном этаже (уровень – 4.300) , 1 этаже, 2 этаже –помещения электрощитовой (ГРЩ), индивидуально теплового пункта (ИТП), водомерного узла, телекоммуникационной, трансформаторов, тамбур шлюзы, лифтовые холлы . На 3-22-м этажах – лифтовой холл, коридор, тамбуры, внутренние лестницы и лоджии внутренних лестниц. и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения; Кроме того пассажирские лифты, лестничные клетки, неэксплуатируемая кровля, на которой расположены венткамеры и помещение для резервуара с водой.
О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию	IV квартал 2020 года. Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию - Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, ИНН/КПП 7840016760/784001001, 191023 Санкт-Петербург, улица Зодчего Росси, д. 1/3
О возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков	В случае возникновения финансовых и прочих рисков при проведении строительных работ, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе: стихийных бедствий, военных действий любого характера, блокады, решений Правительственных органов, изменений ставок рефинансирования Центрального банка, изменений налогового законодательства РФ, а также неблагоприятных погодных условий, исполнение обязательств по договору отодвигается соразмерно времени действия этих обстоятельств.
О перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков)	Проектная организация: ООО «Глобал ЭМ» Генеральный подрядчик: ЗАО «Союз-строй» Заказчик: ЗАО «Союз-строй»
Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров долевого	Отсутствуют

