

# ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

по строительству объекта:

«Многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями и гаражом»,  
Санкт-Петербург, г.Сестрорецк, Морская улица, дом 34, литер А.

20 февраля 2015 г

## 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

**1.Застройщик:** Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Балтик С» (ООО «УК «Балтик С»)

**Место регистрации:** 196158, Санкт-Петербург, ул. Ленсовета, д. 76, литер А, пом. 6Н

**Почтовый адрес** 196084, Санкт-Петербург, ул. Ломаная, д. 9, литер А.

**Режим работы.** с 9 00 до 18 00 с перерывом на обед с 13 00 до 14.00

**Выходные дни** суббота, воскресенье.

**Контактный телефон:** (812) 677-02-36

**Электронный адрес** baltik.s@mail.ru

**Web-сайт** [www.frgsrk.ru](http://www.frgsrk.ru)

**2.Сведения о государственной регистрации:** Застройщик зарегистрирован Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по г Санкт-Петербургу 28 августа 2009 года, регистрационный номер 1097847231767

**3. Учредители.** Старк Николай Владимирович - размер доли 100%.

**4. Информация о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию настоящей Проектной декларации:** За последние три года ООО «УК «Балтик С» принимало участие в строительстве следующих объектов недвижимости:

- в 2011 г выполнила отделочные работы в реконструкции лечебных учреждений:

а) Детская инфекционная больница №5,

б) Городской диагностический центр;

в) «Больница им. Скворцова Степанова»,

г) ГУЗ «Клиническая больница Святителя Луки»

- в 2012 г ООО «УК «Балтик С» выполнила проектирование реконструкции 14 корпусов объекта «Апраксин двор», Генподрядчик ООО «Главстрой-СПб»,

- в 2013 г ООО «УК «Балтик С» выполняло подрядные работы на строительстве Жилого комплекса 8/ВПП-2-2, секция 5 по адресу г Санкт-Петербург, Московский р-н, ул.Орджоникидзе, уч. 1 (северо-восточное пересечения пр. Космонавтов), Генподрядчик ООО "Л1 ИСТЕЙТ строй",

**5. Информация о лицензируемой деятельности Застройщика:** свидетельство о допуске к определенному виду работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №3258 от 14 сентября 2011 года, выдано саморегулируемой организацией, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство Некоммерческим партнерством строителей «Строители железнодорожных комплексов», регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций: СРО-С-234-07022011

**6. Финансовый результат** по итогам 12 месяцев 2014 года. чистая прибыль - 6892 рублей, кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2014 г 7298339 рублей, дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2014 г 7330577 рублей.

## 2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

**1. Целью проекта строительства** является строительство 28-квартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и гаражом

**2. Этапы и сроки реализации проекта строительства:**

Строительство будет вестись в один этап.

Начало строительства первый квартал 2015 года.

Окончание строительства третий квартал 2016 года.

**Проект имеет положительное заключение негосударственной экспертизы,**

выданное Обществом с ограниченной ответственностью «СеверГрад» за №4-1-1-0439-13 от 13.06.2014г

**2. Разрешение на строительство** объекта выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга №78-10024920-2015 от 18.02.2015г

**3. Земельный участок** под строительство жилого дома принадлежит ООО «УК «Балтик С» на основании Договора аренды земельного участка с правом выкупа от 27.05.2014г, заключенного с Фондом развития жилищного строительства Республики Коми.

Договор аренды зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Санкт-Петербургу, номер регистрации № 7878-04/014/2014-243 от 21 ноября 2014года.

Собственник земельного участка Фонд развития жилищного строительства Республики Коми.

Земельный участок под строительство расположен по адресу: Санкт-Петербург, г Сестрорецк, улица Морская, дом 34, литер А. в зоне регулируемой застройки. С северо-востока участок ограничен ул. Морской, с северо-запада ул. Первого мая, с юга территорией детского сада. На западе, за ул. Первого мая находится 5-этажное жилое панельное здание, остальная застройка малоэтажная до 2-х этажей. Кадастровый (или условный) номер земельного участка. 78.38 11111 31, общая площадь 1 103 кв.м.

На участке предусматривается размещение жилого дома со встроенными помещениями, пандуса для въезда в подземный гараж на 10 машиномест. Для дополнительного озеленения арендуется территория рядом с участком строительства в соответствии с договором с КУГИ №22/ЗК-03817 от 30.12.2013г

На территории предусмотрены стоянки на 2 машиноместа для маломобильных групп. На территории жилого дома запроектированы тротуары и проезды с покрытием из мелкоформатной плитки.

Заезд на территорию участка запроектирован с улицы Морской.

**4. Местоположение строящегося многоквартирного жилого дома:** Санкт-Петербург, г Сестрорецк, улица Морская, дом 34, литер А.

Здание состоит из одной секции и имеет 5 этажей (в том числе мансардный). Размеры здания в плане 32,4 x 15,0 м. Предельная высота здания до конька составляет 15,0 м.

Высота надземных этажей (от пола до пола) составляет 2,8 м. Высота помещений (от пола до потолка): технического подвала 2,68 м, помещений с первого до четвертого этажа 2,5 м; жилых помещений пятого (мансардного) этажа переменная от 1,97 до 2,5 м; автостоянки закрытого типа 2,7 м.

В уровне технического подвала размещены встроенная автостоянка (гараж) закрытого типа на 10 машиномест, зоны пропуска инженерных коммуникаций, технические помещения: водомерный узел, ИТП, ГРЩ, кладовая хранения люминесцентных ламп, помещения для уборочного инвентаря для уборки территории, встроенные помещения общественного назначения.

На первом этаже запроектированы: вестибюльная группа, помещение консьержа, жилые квартиры и встроенные помещения общественного назначения.

Для входа в жилую часть здания запроектировано крыльцо с козырьком. Встроенные помещения расположены с торцов здания, имеют обособленные входы/выходы.

Жилые квартиры запроектированы с первого этажа. Все квартиры, начиная со второго этажа, запроектированы с балконом или лоджией.

Всего в доме запроектировано 28 квартир, из которых 14 однокомнатных, 8 двухкомнатных, 6 трехкомнатных. Во всех квартирах совмещенные санузлы.

Дом оборудуется пассажирским лифтом грузоподъемностью 450 кг без машинного отделения.

Жилой дом запроектирован по каркасной конструктивной схеме с несущими колоннами и перекрытиями. Фундамент монолитная железобетонная плита на естественном основании. Наружные и внутренние несущие стены подвала монолитные железобетонные, стены надземных этажей из газобетонных блоков с наружным утеплителем и последующей штукатуркой. Внутриквартирные перегородки из газобетона. Межэтажные перекрытия, лестничные марши и площадки железобетонные. Кровля металлическая скатная сложной

конфигурации с наружным организованным водостоком.

Наружная отделка стен цокольной части здания облицовка фасадной плиткой; выше фасадная штукатурка.

Балконы неостеклённые с металлическим ограждением. Окна и балконные двери из ПВХ - профиля с двухкамерным стеклопакетом. Остекление эркеров в виде витражной системы по металлическому каркасу с открыванием окон для проветривания. Входные двери в подъезд металлические.

Жилой дом оборудован санитарно-техническими системами хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения, внутренней бытовой канализации, вентиляции, электроснабжения, отопления.

**5. В состав жилого дома входит:** 28 квартир, из них. 14 однокомнатных, 8 двухкомнатных, 6 трехкомнатных.

Общая площадь квартир с учетом площади балконов и лоджий с понижающим коэффициентом 1 856,4 м<sup>2</sup>

Площадь квартир без учета балконов и лоджий с понижающим коэффициентом— 1838,1 м<sup>2</sup>

№ кв.	Характеристика квартиры	Жилая проект. площадь (кв. м.)	Проектная площадь балкона с коэф. 0,3. (кв.м.)	Общая проект. площадь без учета балкона (кв.м.)	Общая проект. площадь с учётом балкона (кв.м.)
<b>I этаж</b>					
1	1 комнатная квартира	24,4	-	50,43	50,43
2	1 комнатная квартира	21,25	-	44,35	44,35
3	1 комнатная квартира	21,25	-	44,35	44,35
4	1 комнатная квартира	24,4	-	50,43	50,43
<b>II этаж</b>					
5	1 комнатная квартира	22,7	-	44,1	44,1
6	3 комнатная квартира	53,9	1,6	99,7	101,3
7	1 комнатная квартира	26,3	-	51,1	51,1
8	2 комнатная квартира	47,4	0,7	75,2	75,9
9	3 комнатная квартира	53,9	1,6	99,7	101,3
10	1 комнатная квартира	22,7	-	44,1	44,1
<b>III этаж</b>					
11	1 комнатная квартира	22,7	-	44,1	44,1
12	3 комнатная квартира	53,9	1,6	99,7	101,3
13	1 комнатная квартира	26,3	-	51,1	51,1
14	2 комнатная квартира	47,4	0,7	75,2	75,9
15	3 комнатная квартира	53,9	1,6	99,7	101,3
16	1 комнатная квартира	22,7	-	44,1	44,1
<b>IV этаж</b>					
17	1 комнатная квартира	22,7	-	44,1	44,1
18	3 комнатная квартира	53,9	2,1	98,2	100,3
19	1 комнатная квартира	26,3	-	51,1	51,1
20	2 комнатная квартира	47,4	0,7	75,2	75,9
21	3 комнатная квартира	53,9	2,1	98,2	100,3
22	1 комнатная квартира	22,7	-	44,1	44,1
<b>Мансарда</b>					
23	2 комнатная квартира	36,49	1,7	62,79	64,49
24	2 комнатная квартира	39,5	-	84,9	84,9
25	2 комнатная квартира	37,78	1,1	67,28	68,38
26	1 комнатная квартира	22,48	1,1	47,18	48,28
27	2 комнатная квартира	39,5	-	84,9	84,9

28	2 комнатная квартира	36,49	1,7	62,79	64,49
----	----------------------	-------	-----	-------	-------

**6. Нежилые помещения в многоквартирном доме не входящие в состав общего имущества:** В составе дома имеются четыре нежилых помещения общественного назначения, не входящие в состав общего имущества, с отдельными входами, санитарными узлами и комнатами уборочного инвентаря. Назначение помещений определяется их пользователями после ввода дома в эксплуатацию. Общая площадь этих помещений 570,4 м<sup>2</sup>

№ пом.	расположение	Общая площадь
29	1 Н (подвал)	152,8
30	3 Н (первый этаж)	106,3
31	8 Н (первый этаж)	106,3
32	гараж	205,0

**7. В состав общего имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства** входят помещения, расположенные в подвале (холл, помещение ИТП, ГРЩ, водомерный узел, помещение для люминесцентных ламп), помещения общего пользования: лестничные клетки, лифт, лифтовая шахта, коридоры, тамбуры, помещение консьержа, помещения в которых расположены оборудование и системы инженерного обеспечения здания, а также земельный участок, на котором расположен объект строительства с элементами озеленения и благоустройства.

Доля каждого собственника в общем имуществе определяется пропорционально общей площади помещений приобретенных в собственность.

**8. Предполагаемый срок сдачи объекта в эксплуатацию** - III квартал 2016 года. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выдачу разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию осуществляет Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

**9. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства:**

Территориальное расположение строящегося дома, наличие потенциальных покупателей сводит к минимуму финансовые и прочие риски.

Сметная стоимость строительства объекта в соответствии с ПСД 107 074,25 тыс.руб.

**10. Перечень организаций, осуществляющих основные строительные и монтажные и другие работы (подрядчиков):**

Проектная организация: ООО «ДГС-проект», 197198, Санкт-Петербург, ул.Большая Пушкарская, дом 38, литера А, пом. 5Н.

Заказчик (застройщик) ООО «УК «Балтик С»

Почтовый адрес. 196084, г Санкт-Петербург, ул. Ломаная, дом 9, литер А.

Место регистрации: 196158, Санкт-Петербург, ул. Ленсовета, д. 76, лит.А, пом. 6Н.

Генподряд: ООО «УК «Балтик С»

Почтовый адрес: 196084, г Санкт-Петербург, ул. Ломаная, дом 9, литер А

Юридический адрес 196084, г Санкт-Петербург, ул. Ломаная, дом 9, литер А, пом. 6-Н.

Подрядчик: ООО «Строймастер»

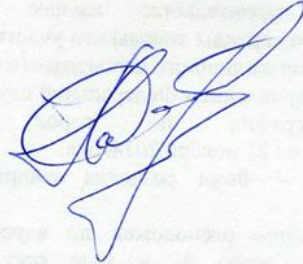
Юридический адрес: 195197 г Санкт-Петербург, Кондратьевский пр-кт, д.46, лит.А.

**11. Способ обеспечения исполнения обязательств.** 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»

Гражданская ответственность застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договорам участия в долевом строительстве страхуется ООО «Страховая Инвестиционная Компания» соглашением о намерениях №001631-093-03 от 08.04.2015 г на заключения договора гражданской ответственности застройщика.

**12. Иные договора и сделки, на основании которых привлекаются средства для строительства многоквартирных домов - иных договоров и сделок, кроме договоров долевого участия в строительстве, не предусмотрено.**

Генеральный директор



Н.В.Старк