

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

объекта капитального строительства:

многоквартирные дома, многоэтажные гаражи, объект дошкольного образования, объект начального образования, объекты инженерной инфраструктуры (распределительный пункт с трансформаторной подстанцией, трансформаторные подстанции).

2 этап строительства.

Многоквартирный дом (корпус 2), многоквартирный дом (корпус 3), начальная школа на 300 мест (корпус 7), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Александровской Фермы, дом 8, литера А.

Санкт-Петербург

«24» ноября 2015 года

### 1. Информация о застройщике

**1.1. Наименование застройщика**

Закрытое акционерное общество «Северный город».

**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**

Закрытое акционерное общество "Северный город",  
предыдущее фирменное наименование – ЗАО "НФИ. Развитие недвижимости. Строительство", зарегистрировано Решением Регистрационной палаты Мэрии Санкт-Петербурга № 9820 от 18.08.1994, свидетельство о регистрации № 6913, свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ серии 78 № 004015695 от 20.11.2002, ОГРН: 1027809215610, ИНН: 7825005179.

**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» - 99,99% голосов.

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

п/п	Наименование и место нахождения объекта, сроков и;	Срок ввода объекта в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией	Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию
	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, улица Шелгунова, дом 5, литера Б	2 квартал 2013	17.05.2013



Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 7, корп. 3, лит. А	4 квартал 2014	28.11.2014
--	----------------	------------

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

Видов деятельности, подлежащих лицензированию в соответствии с федеральным законом, ЗАО «Северный город» не осуществляется.

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

Финансовый результат за период с 01.01.2015 по 30.09.2015	89 703 тыс. руб.
Размер кредиторской задолженности на 30.09.2015	575 435 тыс. руб.
Размер дебиторской задолженности на 30.09.2015	849 354 тыс. руб.

**2. Информация о проекте строительства объекта капитального строительства: многоквартирные дома, многоэтажные гаражи, объект дошкольного образования, объект начального образования, объекты инженерной инфраструктуры (распределительный пункт с трансформаторной подстанцией, трансформаторные подстанции). 2 этап строительства. Многоквартирный дом (корпус 2), многоквартирный дом (корпус 3), начальная школа на 300 мест (корпус 7), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Александровской Фермы, дом 8, литера А. (далее именуется - «Объект»)**

**2.1. Цель проекта строительства**

Строительство Объекта за счет собственных и привлеченных средств с целью извлечения прибыли.

**2.2. Этапы реализации проекта строительства**

- 1) проектирование Объекта;
- 2) строительство Объекта.

**2.3. Сроки реализации проекта строительства**

<b>Начало</b>	сентябрь 2014 года
<b>Окончание</b>	2 квартал 2018 года

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

Указанный в настоящем пункте срок окончания строительства 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 строительства Объекта определяется по дате окончания срока действия разрешения на строительство Объекта с учетом продления срока.

**2.4. Результаты проведения экспертизы проектной документации**

Положительное заключение негосударственной экспертизы № 3-3-1-0012-14, выданное ООО «Союзпетрострой-Эксперт» «02» июня 2014 г.

**2.5. Разрешение на строительство**

Разрешение на строительство № 78-12027220-2014 от «18» сентября 2014 года, выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.



## **2.6. Границы и площадь земельного участка, предусмотренного проектной документацией**

Земельный участок площадью 85519,0 кв.м., кадастровый номер 78:12:0007151:3, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Невский административный район, проспект Александровской Фермы, дом 8, литера А (далее – «Участок»).

## **2.7. Права застройщика на земельный участок**

Участок находится в частной собственности ЗАО «Северный город» (Застройщика) на основании Договора купли-продажи от 12.05.2012 г., право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 08.06.2012 г., запись регистрации № 78-78-40/061/2012-351, свидетельство о государственной регистрации права серии 78-АЖ № 594881 от 08.06.2012 г.

## **2.8. Элементы благоустройства**

Проектом предусматриваются площадки для отдыха взрослого населения, игровые площадки для детей, спортивная площадка, две контейнерные площадки.

Проектом предусматривается озеленение территории. Посадка высокоствольных зеленых насаждений предусмотрена на расстоянии более 5 м от окон проектируемых жилых домов. Выдержано расстояние от зданий образовательных учреждений до места посадки деревьев - более 15 м, до посадки кустарников – 5 м.

Площадки перед подъездами, тротуары, проезды, хозяйственные площадки и стоянки автотранспорта проектируются с твердым покрытием. Отвод поверхностных вод осуществляется по спланированной территории в проектируемые дождеприемные колодцы.

К площадкам мусоросборников предусмотрен подъезд для автотранспорта. По периметру контейнерные площадки жилых домов ограничиваются зелеными насаждениями (кустарниками).

Для полива территории, прилегающей к зданиям, предусматриваются поливочные краны с подводкой холодной воды.

Проектом предусмотрено искусственное освещение территорий проектируемых жилых корпусов, дошкольной образовательной организации, школы.

В целях защиты территории и подвальных помещений от подтопления грунтовыми водами предусмотрен кольцевой прифундаментный и площадочный дренаж.

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

В соответствии с Градостроительным планом № RU78151000-18197 земельного участка по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский административный район, проспект Александровской Фермы, дом 8, литера А, кадастровый номер 78:12:0007151:3, а также Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга, участок застройки, площадью 8,5519 га расположен в территориальной зоне ТД1-2, подзоне ТД1-2\_2 - общественно-деловой подзоне объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах города, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей, с включением объектов инженерной инфраструктуры, в сложившейся жилой и общественной застройке, и ограничен:

- с севера - сложившейся жилой застройкой 70-80 годов по ул. Бабушкина;
- с запада – существующей жилой застройкой по проспекту Александровской Фермы;
- с востока – улицей Тихая и Заводом ОАО «Звезда»;



- с юга – безымянным проездом, отделяющим участок проектирования от Еврейского кладбища.

Строительство Объекта осуществляется в рамках строительства жилого комплекса, возводимого в 5 этапов:

- 1 этап – многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями (корпус 1), детское дошкольное учреждение (дошкольная образовательная организация) на 110 мест (корпус 8);

- 2 этап – два многоквартирных жилых дома (корпус 2 и 3), общеобразовательная школа на 300 мест (корпус 7) (Объект);

- 3 этап – многоэтажная автостоянка открытого типа (корпус 4);

- 4 этап – многоэтажная автостоянка закрытого типа (корпус 5);

- 5 этап – многоэтажная автостоянка закрытого типа (корпус 6).

На Участке предполагается разместить:

Многоквартирный жилой дом (корпус 2), многоквартирный жилой дом (корпус 3), начальную школу на 300 мест, общий внутриквартальный проезд, трансформаторную подстанцию.

Характеристики жилых домов (корпуса 2 и 3):

Территория жилых домов расположена в юго-западной части земельного участка и ограничена с западной стороны пр. Александровской Фермы, с южной стороны - внутриквартальным проездом, с севера - существующими жилыми домами, с востока – территорией начальной школы на 300 мест.

Основные подъезды к жилому дому осуществляются со стороны проспекта Александровской Фермы и проектируемого проезда со стороны Еврейского кладбища.

Площадь застройки земельного участка: 2 169,96 кв.м. (корпуса 2 и 3).

Характеристики жилого дома (корпус 2):

Общая площадь жилого дома: 23 020,08 кв.м.;

Строительный объем: 81 281,26 куб.м., в том числе ниже отм. 0.000 – 3 336,86 куб.м.

Здание жилого дома является 2-хсекционным, этажность – 26 этажей, в т.ч. 25 надземных, 1 подземный.

В подвале расположены помещения инженерного обеспечения жилого дома.

Характеристики жилого дома (корпус 3):

Общая площадь жилого дома: 23 020,08 кв.м.;

Строительный объем: 81 281,26 куб.м., в том числе ниже отм. 0.000 – 3 336,86 куб.м.

Здание жилого дома является 2-хсекционным, этажность – 26 этажей, в т.ч. 25 надземных, 1 подземный.

В подвале расположены помещения инженерного обеспечения жилого дома.

Предусмотрено ограждение придомовой территории Объекта с оборудованными площадками отдыха для взрослого населения, для игр детей, спортивной площадкой, контейнерной площадкой, а также предусмотрены гостевые автостоянки:

- корпус 2 - на 19 машиномест;

- корпус 3 - на 81 машиноместо.

В жилом доме мусоропровод не предусмотрен. Сбор ТБО предусмотрен в специальные мусороприемные камеры каждой секции, оборудованные водопроводом, канализацией, а также самостоятельным вытяжным каналом, обеспечивающим вентиляцию камеры. Входы в мусоропроводные камеры изолированы от входов в здание и в другие помещения.



В помещениях квартир и офисов, в которых нормируется естественная освещенность, предусмотрены оконные проёмы, заполнение которых выполняется оконными блоками с двухкамерными стеклопакетами. Балконы и лоджии имеют витражное алюминиевое остекление.

Конструктивная схема здания - система продольных и поперечных монолитных стен и связанных с ними монолитных перекрытий.

Монолитные ж/бетонные стены толщиной 180 мм для секции 1 и 200 мм для остальных секций, монолитные ж/бетонные плиты перекрытий толщиной 180-200 мм.

Наружные стены – каменная керамзитобетонная кладка/утеплитель/штукатурка.

Цоколь – облицовка камнем.

Жилые этажи – окраска фасадными красками по минеральной штукатурке.

Балконы и лоджии – витражное алюминиевое остекление.

Ограждения лестниц – индивидуальные сварные решётки.

Характеристики начальной школы на 300 мест (корпус 7):

Здание на 300 мест отдельно стоящее, площадь застройки – 3 051,04 кв.м., общая площадь здания – 8 508,25 кв.м., строительный объем – 37 412,03 куб.м., в том числе ниже отм. 0.000 – 8 055,51 куб.м., этажность – 4 этажа, в т.ч. 1 подземный.

Территория ДОО расположена в центральной части территории проектируемой жилой застройки, вне границ санитарно-защитных зон и санитарных разрывов объектов, расположенных в непосредственной близости от проектируемого объекта и ограничена: с западной стороны – проектируемым ДОО, южной стороны - проектируемым жилым домом; с востока – территорией, отведенной под квартальные сети. Территория школы ограждена забором и зелёными насаждениями.

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

**Корпус 2**

Наименование части	Кол-во (шт.)	Характеристики
1- комнатные квартиры	177	Общая площадь квартир – 15 374,24 кв.м. Количество квартир – 323
2- комнатные квартиры	96	
3- комнатные квартиры	50	

**Корпус 3**

Наименование части	Кол-во (шт.)	Характеристики
1- комнатные квартиры	177	Общая площадь квартир – 15 374,24 кв.м. Количество квартир – 323
2- комнатные квартиры	96	
3- комнатные квартиры	50	

**Открытая автостоянка** на 31 машиноместо, площадью 966,4 кв.м. (плоскостное сооружение).

**Открытая автостоянка** на 50 машиномест, площадью 1 371,5 кв.м. (плоскостное сооружение).

**2.10. 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 частности: венткамеры, ИТП, электрощитовые, лестницы, технические помещения, лифты г/п 1000 и 450 кг – 12 шт.

**2.11. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта – 2 квартал 2018 года (см. примечание к п. 2.3. Проектной декларации).**

**2.12. 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 Невского 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».
- генеральный подрядчик          ООО «СК «Феникс»

**2.13. Планируемая стоимость строительства (создания) Объекта:**  
2 068 865 150 руб.

**2.14. Способ обеспечения исполнения обязательств Застройщика**

2.14.1. 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».

2.14.2. Генеральный договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору долевого участия в долевом строительстве № 35-3912Г/2015 от 17.11.2015 г., заключенный с Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания».

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» от «05» августа 2015 года.



Страховщик: Общество с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания», ОГРН: 1021801434643, ИНН 1832008660, КПП 775001001, адрес: 109457, г. Москва, ул. Окская, д.13.

Сведения о видах деятельности, подлежащих лицензированию:

- Лицензия СИ №0072 на осуществление страхования от «17» июля 2015 года, выдана Центральным Банком Российской Федерации (БАНК РОССИИ).

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:

- вступившим в законную силу 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.

**2.15. 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.

Президент  
ЗАО «Северный город»



Э.С. Тиктинский



Пролито и пронумеровано  
лист № 6

Президент ЗАО «Северный город»  
Э.С. Тиктинский

