

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**(в новой редакции на 30 октября 2014 года)**

**многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и  
встроено-пристроенной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург,  
улица Заозерная, д.3а, Литера Г, а также реконструируемого объекта  
культурного наследия «Газгольдер Общества газового освещения  
Санкт-Петербурга», с приспособлением под надземную автостоянку  
закрытого типа, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица  
Заозерная, д.3а, Литера З**

Санкт-Петербург

«29» ноября 2013 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 (в ред. на 07.05.2014 г.)**

№ п/п	Наименование и место нахождения объекта	Срок ввода объекта в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией	Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию
1.	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроено-пристроенной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, улица Шелгунова, дом 5, литера Б	2 квартал 2013	17.05.2013

**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 (в ред. на 30.10.2014 г.)**

Финансовый результат за период с 01.01.2014 по 30.09.2014	31 277 тыс. руб.
Размер кредиторской задолженности на 30.09.2014	285 471 тыс. руб.
Размер дебиторской задолженности на 30.09.2014	431 588 тыс. руб.

**2. Информация о проекте строительства многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Заозерная, дом 3а, литера Г, а также реконструкции объекта культурного наследия «Газгольдер Общества газового освещения Санкт-Петербурга», с приспособлением под надземную автостоянку закрытого типа, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Заозерная, д.3а, Литера З (далее именуется - «Объект»)**

**2.1. Цель проекта строительства (в ред. на 17.03.2014 г.)**

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

**2.2. Этапы реализации проекта строительства (в ред. на 17.03.2014 г.)**

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

**2.3. Сроки реализации проекта строительства (в ред. на 17.03.2014 г.)**

<b>Начало</b>	Октябрь 2013года
<b>Окончание</b>	IV квартал 2016 года

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

Указанный в настоящем пункте срок окончания строительства (реконструкции) Объекта считается соответственно измененным в случае продления срока действия указанных в пункте 2.5. Проектной декларации разрешений на строительство Объекта в порядке, установленном действующим законодательством. В этом случае срок окончания строительства (реконструкции) Объекта определяется по дате окончания срока действия разрешений на строительство Объекта с учетом продления срока.

**2.4. Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации (в ред. на 17.03.2014 г.)**

Положительное заключение № 78-1-4-0456-13 от 08.11.2013 г. СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

**2.5. Разрешение на строительство (в ред. на 17.03.2014 г.)**

1. Разрешение на строительство № 78-11020521-2013 от 13.03.2014 г., выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга (взамен разрешения на строительство № 78 – 11020520 - 2013 от 27.11.2013 г.).
2. Разрешение на строительство № б/н от 03.02.2014 г., выдано Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга в отношении реконструкции объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Санкт-Петербург,

Московский район, ул. Заозерная, дом 3а, литера З (приспособление выявленного объекта культурного наследия «Газгольдер Общества газового освещения Санкт-Петербурга» для современного использования под надземную автостоянку закрытого типа)

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

Земельный участок площадью 11519 кв.м., кадастровый номер 78:14:0007519:2, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Заозёрная, д. 3а, литера Г (далее – «Участок»).

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

Участок находится в частной собственности ЗАО «Северный город» (Застройщика) на основании Передаточного акта, утвержденного решением единственного акционера Закрытого акционерного общества «Ленотделкомплект» 13.09.2012 г., право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 17.11.2012 г. № 78-78-34/021/2012-281, свидетельство (повторное, взамен свидетельства: серия 78-АЖ № 760701 от 17.11.2012 г.) о государственной регистрации права серии 78-АЖ № 979517.

## **2.8. Элементы благоустройства**

Проектом благоустройства территории предусматривается комплексное благоустройство: создание общей пешеходной системы асфальтированных тротуаров, устройство проездов, установка малых форм благоустройства

## **2.9. Местоположение Объекта и его описание в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство (в ред. на 17.03.2014 г.)**

С северо-востока участок ограничен Заозёрной улицей. С остальных сторон примыкают участки жилой и общественно-деловой застройки. Проект разработан с учетом базовой градостроительной документации по развитию территории, градостроительному зонированию, видам разрешенного использования территории. Участок входит в состав зоны «ТД1-1» - зоны многофункциональной общественно деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов и исторических пригородов, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

На Участке предполагается разместить:

- 14-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой (далее также – жилой дом).
- Площадку для детей дошкольного возраста.
- Площадку для отдыха взрослого населения.
- Физкультурно-спортивные площадки.
- Надземная автостоянка закрытого типа на 89 машино-мест в здании объекта реконструкции – вновь выявленного объекта культурного наследия «Газгольдер Общества газового освещения Санкт-Петербурга» (далее также – газгольдер).

Основные подъезды к Объекту осуществляются со стороны ул. Заозёрная. Два въезда на территорию и въезд в подземную автостоянку осуществляется с Заозёрной улицы.

Характеристики газгольдера:

Площадь застройки 990,41 кв.м.

Строительный объем 17452 куб.м.

Этажность – 6 этажей.

Характеристики жилого дома: четырёхсекционный, с подвалом (подземный этаж). Каждая секция имеет самостоятельную эвакуационную лестницу и лифт.

Площадь застройки Участка – 3017,65 кв.м.

Общая площадь жилого дома – 42281.96 кв.м.  
Строительный объём – 139375.62 куб.м.

Высота этажа от пола до пола:	
подвальный этаж (автостоянка, нежилые пом.), м	3.52
1 этаж (нежилые помещения), м	3,6
2-12 этажи (жилые помещения), м	3.0
13-14этаж (жилые помещения), м	3.3

Жилые этажи – с второго по четырнадцатый, встроено-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 здания – каркасная; подполье – монолитные ж/б несущие стены и колонны.

Перекрытия - монолитный ж/б.

Наружные стены – каменная кладка/утеплитель/штукатурка.

Внутренние перегородки - пазогребневые плиты, газобетон, кирпич.

Фундаменты – монолитный ж/б по буронабивным сваям.

**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 (в ред. на 30.10.2014 г.)**

**Количество находящихся в составе создаваемого Объекта жилых помещений с указанием общей планируемой площади**

Наименование части	Кол-во (шт.)	Характеристики
<b>Жилые помещения</b>		
1- комнатные квартиры	181	Общая площадь квартир (с учётом балконов) – 23235.47 кв.м. Общая площадь квартир (без учета балконов и лоджий) – 22 638,18 кв.м. Количество квартир – 400.
2- комнатные квартиры	164	
3- комнатные квартиры	52	
4-х комнатные	3	

**Характеристики находящихся в составе создаваемого Объекта недвижимого имущества нежилых помещений с указанием общей планируемой площади**

<b>Нежилые помещения</b>		
Назначение помещений	ул. Заозерная, д.3а, Литера Г	ул. Заозерная, д.3а, Литера З
Встроенные помещения	1503.83 кв.м.	-
Встроено-пристроенная автостоянка (автостоянка подземная)	3621,4 кв.м.	-
Надземная автостоянка закрытого типа	-	5164.0 кв.м.

**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 (в ред. на 17.03.2014 г.)**

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:

Наименование	ул. Заозерная, д.3а, Литера Г		ул. Заозерная, д.3а, Литера З	
	Количество	Площадь	Количество	Площадь
Венткамеры	5	138.84 кв.м.	3	118.85 кв.м.
ИТП	4	151.03 кв.м.	1	37.32 кв.м.
Электрощитовые	4	40.52 кв.м.	1	7.61 кв.м.
Лестницы	4	1398.15 кв.м.	6	68.37 кв.м.
Технические помещения	115	525.81 кв.м.	5	42.3 кв.м.
Лифты (без машинного помещения)	г/п 1000 и 450 кг - 8шт.		г/п 1000 кг – 1 шт.	

**2.12. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта (в ред. на 17.03.2014 г.):**

IV квартал 2016 года (см. примечание к п. 2.3. Проектной декларации).

**2.13. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приёме Объекта, в том числе орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию (в ред. на 30.07.2014 г.)**

Государственные органы:

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

- Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга (орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод газгольдера 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 Московского 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                              ЗАО «СМУ-2»

**2.14. Планируемая стоимость строительства (создания) Объекта (в ред. на 17.03.2014 г.):**

1 700 770 385 руб.

## **2.15. Способ обеспечения исполнения обязательств Застройщика**

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».

**2.16. 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 (в ред. на 17.03.2014 г.).**

Финансирование строительства всех площадей Объекта осуществляется за счет кредитных средств Открытого акционерного общества «Сбербанк России» на основании Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии №0095-3-100513 от 23.01.2014 г. Лимит кредитной линии составляет 1 010 000 000 рублей.

Средства, вкладываемые в строительство Объекта ЗАО «Северный город», включая средства, привлекаемые от участников долевого строительства, составляют 690 770 385 рублей.

ЗАО «Северный город» информирует, что земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007519:2, общей площадью 11 519 кв.м., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Заозерная, д.3а, лит.Г, передан в залог Открытому акционерному обществу «Сбербанк России» в обеспечение исполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №0095-3-100513 от 23.01.2014 г.

**2.17. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков (в ред. на 07.05.2014 г.).**

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 предпринимает следующие меры по добровольному страхованию указанных рисков:

- заключен Договор страхования имущества № К5МС-140361642 от 27.02.2014 г. между ЗАО «Северный город» (страхователь) и ОАО «СК «Альянс» (страховщик);  
- заключен Договор страхования строительно-монтажных работ № Е003-140006843 от 27.02.2014 г. между ЗАО «Северный город» (страхователь) и ОАО «СК «Альянс» (страховщик).

**Президент**

**ЗАО «Северный город»**



**Э.С. Тиктинский**

Утверждено и проведено  
6 (шести) человек  
ответственных

