

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

**многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и
встроенно-пристроенной автостоянкой: корпус 1 и корпус 2, расположенного
по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, Большая Посадская
улица, дом 12, литера А.**

Санкт-Петербург

14 ноября 2011 года

1. Информация о застройщике

1.1. Наименование застройщика

Общество с ограниченной ответственностью «Прайм-Инвестмент».

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 – выходной.

1.4. Государственная регистрация застройщика

Общество с ограниченной ответственностью «Прайм-Инвестмент» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 22.06.2006, свидетельство о государственной регистрации серия 78 №006048521 (ОГРН 5067847101669; ИНН 7842337939).

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

Закрытое акционерное общество «Северный город» - 100 % голосов.

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

Проекты, отвечающие требованиям, отсутствуют.

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

Видов деятельности, подлежащих лицензированию в соответствии с федеральным законом, ООО «Прайм-Инвестмент» не осуществляется.

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

Финансовый результат за период с 01.01.2011 по 30.09.2011	558 тыс.руб;
Размер кредиторской задолженности на 30.09.2011	1 484 083 тыс.руб;
Размер дебиторской задолженности на 30.09.2011	22 310 тыс.руб.

**2. Информация о проекте строительства
многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и
встроенно-пристроенной автостоянкой: корпус 1 и корпус 2, расположенного
по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, Большая Посадская
улица, дом 12, 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

- проектирование Объекта;
- строительство Объекта.

2.3. Сроки реализации проекта строительства

Начало	Октябрь 2011 года.
Окончание	IV квартал 2015 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 государственной экспертизы проектной документации

Положительные заключения:

- 1) Экспертное заключение №01.08.Т.00151.01.11 от 27.01.2011ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в г. Санкт-Петербург».
- 2) Заключение №78.01.02.000.Т.000285.04.11 от 28.04.2011г. «Об использовании земельного участка для размещения жилого комплекса» Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей.
- 3) Заключение №78-1-4-0552-11 от 18.08.2011г. СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

2.5. Разрешение на строительство

Разрешение на строительство №78-13014620-2011, выдано 10.10.2011 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

2.6. Границы и площадь земельного участка, предусмотренного проектной документацией

Земельный участок площадью 11 123 кв.м., кадастровый номер 78:7:3031:25 (выкопировка из кадастрового паспорта прилагается), расположен по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 12, литера А (далее – «Участок»).

2.7. Права застройщика на земельный участок

Участок находится в частной собственности ООО «Прайм-Инвестмент» (Застройщика) на основании:

- договора №1БПО купли-продажи земельных участков и расположенных на участках зданий;
- дополнительного соглашения от 19.04.2007 к договору №1БПО купли-продажи земельных участков и расположенных на участках зданий;
- договора №2БПО купли-продажи земельного участка и расположенного на нем здания от 21.01.2008.

Право собственности зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, свидетельство о государственной регистрации права от 22.01.2011 серии 78-АЖ №074518.

2.8. Элементы благоустройства

Проектом благоустройства территории предусматривается комплексное благоустройство:

- устройство автомобильных проездов;
- устройство пешеходных путей – мощение из цветной бетонной брусчатки и песчано-гравийное покрытие;
- устройство и комплектация оборудованием площадок для игр детей, для отдыха взрослого населения;
- освещение территории;
- посадка новых зеленых насаждений, устройство газонов.

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

Объект занимает Участок, который расположен в Петроградском районе Санкт-Петербурга и ограничен:

- с севера – Дивенской ул. и существующей застройкой,
- с востока – Певческим пер. и существующей застройкой,
- с юга – Большой Посадской ул.,
- с запада – Малой Монетной ул. и существующей застройкой.

Объект включает в себя:

- корпус 1,
- корпус 2,

Зонирование предусмотрено следующим образом:

- Корпуса 1 и 2: в подземном уровне под всем зданием и частично под прилегающей территорией – автостоянка.
- Корпус 1: на отметках -4.200 и -0.450 – автостоянка, на первых трёх этажах – встроенно-пристроенные помещения и жилая часть, выше – жилая часть.
- Корпус 2: под пятном застройки – автостоянка, на первом этаже – встроенно-пристроенные помещения, выше – жилая часть.

Основные конструкции Объекта:

- Фундаменты – свайное основание с монолитным ж/б ростверком.
- Наружные стены – керамический пустотелый кирпич, толщина 250мм, с последующим утеплением минераловатными плитами толщиной 150-100 мм и лицевой отделкой.
- Окна – деревянные, с заполнением двухкамерными стеклопакетами.
- Внутренние несущие стены – монолитный ж/б, толщина 160-200 мм.
- Перекрытия – монолитный ж/б, толщина 180-250 мм.
- Кровля – совмещённая, скатные участки – из кровельной стали с защитным покрытием, плоские участки – из рулонных материалов, двухслойная.

Площадь участка (кв.м)	Площадь застройки объекта в границах участка по АПЗ (кв.м)	Этажность	
		Корпус 1	Корпус 2
11 123	7 849,70	8-9 этажей, подвал	8 этажей, подвал

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	Количество (шт.)		Общая площадь квартир	
	Корпус 1	Корпус 2	Корпус 1	Корпус 1
1 - комнатные квартиры	62	5	17 871 кв.м.	3 689 кв.м.
2 - комнатные квартиры	59	15		
3 - комнатные квартиры	96	20		
4 - комнатные квартиры	6	1		
Общее количество квартир	223	41		

Характеристики, площадь, функциональное назначение нежилых помещений

Назначение помещений	Корпус 1	Корпус 2
Нежилые помещения:		
- Автостоянка (включая помещение охраны)	8 138,70 кв.м	788,86 кв.м
- Встроенно-пристроенные помещения - офисы (в т.ч. переговорные, залы совещаний, санузлы, подсобные помещения, коридоры и лифтовые холлы)	1 864,22 кв.м	385,13 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

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 этажи, 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	Количество, шт.		Площадь, кв.м.	
	Корпус 1	Корпус 2	Корпус 1	Корпус 2
Венткамеры	28	5	699,08	117,44
ИТП (включая помещения подготовки воды)	7	3	183,83	69,16
Технические помещения и подсобные помещения, включая тамбуры с подпором воздуха	27	9	1407,32	169,51
Электрощитовые/	2	1	43,15	17,00
Кабельные	3	1	52,92	11,40
Лифты	15	2	-	
Лестницы	Для жилых помещений -9	Для жилых помещений - 2	-	
	Для технических помещений -4	Для технических помещений – 3 (Одна из них на перепадах высот)	-	
	Для офисных помещений -3 (Одна из них на перепадах высот). Выход на террасу - 2	Для офисных помещений (на перепадах высот) - 4	-	

2.12. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося жилого дома - IV квартал 2015 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);

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

- генеральный проектировщик ООО «Ордер»
- генеральный подрядчик ООО «Алюр»

2.14. Планируемая стоимость строительства (создания) Объекта:

Ориентировочно 2 100 000 000 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

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 строительного-монтажных работ:

- наступления гражданско-правовой ответственности перед 3-ми лицами при строительстве Объекта (ущерб жизни и здоровью третьих лиц и ущерб имуществу 3-х лиц).
- гибели или повреждения результатов строительного-монтажных работ.

Меры по добровольному страхованию указанных рисков застройщиком не предпринимались.

Копия кадастрового плана земельного участка прилагается.

Генеральный директор
ООО «Прайм-Инвестмент»



Э.С. Тиктинский

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

12.10.2010 № 229

В.1

1	Кадастровый номер 78:7:3031:25		2	Лист № 1	3	Всего листов 3	
Общие сведения							
4	Предыдущие номера: 78:7:3031:4, 78:7:3031:8, 78:7:3031:10, 78:7:3031:11, 78:7:3031:12, 78:7:3031:13, 78:7:3031:14, 78:7:3031:15, 78:7:3031:16, 78:7:3031:17, 78:7:3031:18, 78:7:3031:19, 78:7:3031:20, 78:7:3031:22, 78:7:3031:23, 78:7:3031:24						
5			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 10.10.2008			
7	Местоположение: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 12, литера А						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса
8.2	Категория не установлена						
9	Разрешенное использование: для размещения жилого дома(жилищных домов)						
10	Фактическое использование (характеристика деятельности) —						
11	Площадь (кв.м): 11123	12	Кадастровая стоимость (руб.): 53865689	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 4843	14	Система координат: иск 64
15	Сведения о правах: Собственность (Общество с ограниченной ответственностью "Прайм-Инвестмент")						
16	Особые отметки: На земельном участке не проведена кадастровая учетная зона особого режима использования: Охранная зона газораспределительной сети. Проведен кадастровый учет изменений земельного участка в части уточнения границ и площади.						
17	—						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков: 78:7:3031:25			
			18.2	Номер участка, преобразованного в результате деления: —			
			18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 78:7:3031:4, 78:7:3031:8, 78:7:3031:10, 78:7:3031:11, 78:7:3031:12, 78:7:3031:13, 78:7:3031:14, 78:7:3031:15, 78:7:3031:16, 78:7:3031:17, 78:7:3031:18, 78:7:3031:19, 78:7:3031:20, 78:7:3031:22, 78:7:3031:23, 78:7:3031:24			

Заместитель начальника отдела
(наименование должности)



Синь
(подпись)

Е.Ю. Вирлик
(инициалы, фамилия)

Синь

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

12.10.2010 г. № 229

В.2

1	Кадастровый номер 78:7:3031:25		2	Лист № 2	3	Всего листов 3	
4	План (чертеж, схема) земельного участка						
5	Масштаб М 1:1200		Условные знаки: — граница земельного участка • опорная точка - - - - - граница части земельного участка				

Заместитель начальника отдела
(наименование должности)



Синь
(подпись)

Е.Ю. Вирлик
(инициалы, фамилия)

Синь