

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, Шпалерная улица, участок 6 (южнее дома № 37, литера А по Шпалерной улице)

Санкт-Петербург

«13» ноября 2009 года

1. Информация о застройщике

1.1. Наименование застройщика

Общество с ограниченной ответственностью «НИС.Жилищное строительство».

1.2. Место нахождения застройщика

Россия, Санкт-Петербург. Почтовый адрес: 191123, Санкт-Петербург, Малый пр. В.О., д. 22, Лит. А

1.3. Режим работы застройщика

С понедельника до пятницы (с 9-30 до 18-30), в субботу с 11-00 до 16-00, воскресенье – выходной.

1.4. Государственная регистрация застройщика

Общество с ограниченной ответственностью «НИС.Жилищное строительство» зарегистрировано Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга № 179017 от 20.01.2000, свидетельство о регистрации № 103353. Свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ серии 78 № 004015650 от 19.11.2002, ОГРН 1027809215390, ИНН 7825129086.

1.5. Учредители (участники) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов

Компания с ограниченной ответственностью «ДИНАР ПРОПЕРТИС ЛИМИТЕД» обладает 99,99% голосов.

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

№ п/п	Строительный адрес объекта	Функция, которую выполняло ООО «НИС Жилищное строительство» (застройщик, заказчик, инвестор)	Срок начала осуществления проекта по строительству объекта	Срок окончания осуществления проекта по строительству объекта
1.	Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом 40	заказчик, застройщик, инвестор	Март 2005	Декабрь 2007
2.	Центральный район, Невский проспект, дом 152	инвестор	Март 2005	Август 2008
3.	Центральный район, Шпалерная улица, дом 37, литера А (реконструкция)	инвестор	Ноябрь 2007	Март 2009

1.7. Вид лицензируемой деятельности застройщика

Строительство зданий и сооружений I и II уровня ответственности.
Выполнение функций заказчика-застройщика.

1.8. Номер лицензии, срок её действия, орган, выдавший лицензию

Номер: ГС-2-781-02-27-0-7825129086-007149-1.

Дата выдачи: 22 ноября 2004 года.

Срок действия: по 22 ноября 2009 года.

Орган, выдавший лицензию: Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

1.9. Финансовый результат текущего года, размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации

Финансовый результат за 9 месяцев 2009 года

-2146 тыс. руб (убыток).

Размер кредиторской задолженности на 30.09.2009

23 656 тыс. руб.

2. Информация о проекте строительства

жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, Шпалерная улица, участок 6 (южнее дома № 37, литера А по Шпалерной улице)
(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	Окончание
Март 2009	Сентябрь 2010

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

1). Санитарно-эпидемиологическое заключение № 78.13.05.000.Т000038.01.07 от 12.01.2007 Территориального отдела Роспотребнадзора по городу Санкт-Петербургу, на стадии «проект».

2). Положительное заключение № 41-2009 от 19.03.2009 Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

2.5. Разрешение на строительство

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 07.09.2004 № 1559 «О проектировании, реконструкции здания и строительстве жилого дома по адресу: Центральный район, Шпалерная улица, дом 37, литера А» с учетом изменений, внесенных Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 20.01.2009 № 61 и Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.06.2009 № 744.

Разрешение на строительство № 16883.1 с – 2006, выдано 30.03.2009 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

2.6. Границы и площадь земельного участка, предусмотренного проектной документацией

Земельный участок площадью 1 071 кв. м., кадастровый номер 78:31:1110:7 (выкопировка из кадастрового паспорта прилагается), расположен по адресу: Санкт-Петербург, Шпалерная улица, участок 6 (южнее дома 37, литера А по Шпалерной улице) (далее – «Участок»).

2.7. Права застройщика на земельный участок

Участок находится в государственной собственности и во временном владении и пользовании на основании Договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях №03/ЗД-05047-ЖС от 03.10.2006г., зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 11.01.07 №78-78-01/0766/2006-183.

2.8. Элементы благоустройства

Проектом благоустройства территории предусматривается комплексное благоустройство: создание общей пешеходной системы тротуаров, выполненной из тротуарной плитки, а также устройство проездов. Проектом предусматривается установка малых форм благоустройства и светильников, а также установка декоративной металлической ограды с воротами со стороны проспекта Чернышевского.

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

Объект расположен на Участке в Центральном районе Санкт-Петербурга. Участок находится в квартале исторически сложившейся застройки, который ограничен:

- на севере – ул. Шпалерной;
- на востоке и юге – брандмауэрными стенами зданий, расположенных на соседних участках;
- на западе – пр. Чернышевского.

Въезд на Участок осуществляется с ул. Шпалерной и со стороны пр. Чернышевского.

Площадь застройки Участка – 820,0 кв.м.

Объект: односекционный 9-этажный (с учётом цокольного этажа), с подвалом (подземный этаж). Жилая часть представляет собой секцию, имеющую внутреннее пространство, вокруг которого расположены квартиры. Жилая часть имеет самостоятельную эвакуационную лестницу и лифт.

Общая площадь Объекта – 6492,50 кв. м. Строительный объём Объекта – 19553,43 куб.м.

Высота потолков:	
подвальный этаж, м	2,54
цокольный этаж (нежилые помещения), м	2,88
1 этаж (нежилые помещения), м	2,88
2 этаж (нежилые помещения), м	2,73
3-5 этаж (жилые помещения), м	2,75
6-7 этаж (жилые помещения), м	2,90
8 этаж (жилые помещения), м	2,90

Жилые этажи – с 3-го по 8-й; встроенные помещения - на цокольном, 1-м и 2-м этажах. Подземный этаж разделён на два отсека. Один отсек является техническим подпольем и включает в себя технические помещения различных систем и оборудования. Другой отсек принадлежит офисной части здания.

Конструктивная схема здания – каркасно-стеновая; подполье -2 этаж – монолитные ж/б колонны, 3-8 этажи - несущие ж/б стены.

Перекрытия - монолитный ж/б.

Наружные стены - кирпич, минплита, газобетон.

Внутренние перегородки - газобетонные и пазогребневые блоки.

Фундаменты - монолитный ж/б.

2.10. Количество в составе Объекта самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости), подлежащих передаче застройщиком участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией

Наименование части	Кол-во (шт.)	Характеристики
1- комнатные квартиры	9	Общая площадь квартир (за исключением балконов и лоджий) - 2804,92 кв.м. Количество квартир – 46
2- комнатные квартиры	30	
3- комнатные квартиры	7	
Нежилые помещения - встроенные помещения офисов:	3	Общая площадь - 1720,85 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, чердаки, 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	Площадь
Венткамеры	4	55,28 кв.м.
ИТП	2	32,81 кв.м.
Электрощитовые	3	23,71 кв.м.
Технические помещения		185,47 кв.м.
Лифты	1 ГП	
Лестницы	жилая часть - 1	

2.12. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося жилого дома

Сентябрь 2010 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

Государственные органы:

- Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга;
- 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 Центрального 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 ООО «Архитектурная Мастерская М.А. Мамошина»
- генеральный подрядчик ООО «НСК-Монолит».

2.14. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства

- 1). Политические и законодательные риски.
 - Ухудшение политической обстановки
 - Принятие законов, препятствующих нормальному функционированию строительного бизнеса
- 2). Экономические риски
 - **Глобальный экономический кризис и его последствия**, в т.ч.
 - Инфляция,
 - Рост процентных ставок по заемным средствам.
 - Монополизация рынка строительных материалов и рост себестоимости.
- 3). Социальные риски
 - Протестные настроения населения в отношении **уплотнительной застройки**.
- 4). Риски наступления гражданско-правовой ответственности перед 3-ми лицами при строительстве

Объекта.

2.15. Планируемая стоимость строительства (создания) Объекта:

418 456 579 руб.

2.16. Меры по добровольному страхованию застройщиком возможных рисков

Риски гражданско-правовой ответственности перед 3-ми лицами при строительстве Объекта застрахованы в соответствии с договором страхования № PIL-002/082/14267 от 15.09.2008г, страхователь - ООО «НИС.Жилищное строительство», страховщик - ООО «Группа Ренессанс Страхование».

2.17. 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».

2.18. 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.

Выкопировка из кадастрового паспорта земельного участка прилагается.

Генеральный директор
ООО «НИС. Жилищное строительство»



Д.Ю. Флёров

1	Кадастровый номер 78:31:1110:7	2	Лист № 2	3	Всего листов 3
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
5	Масштаб М 1:300	Условные знаки: — граница земельного участка, - - - - - граница части земельного участка, • поворотная точка			

Ведущий специалист
(наименование должности)



А.Е. Зимица
(подпись)

А.Е. Зимица
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

03.06.2008 г. № 2797

В.3

1	Кадастровый номер 78:31:1110:7	2	Лист № 3	3	Всего листов 3
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях				
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения
	1	1	119	Объединенная охранная зона центральных районов Санкт-Петербурга	—
	2	2	119	Водоохранная зона водного объекта	—
	3	3	119	Охранная зона канализационных тоннельных коллекторов	—
	4	4	3	Зона градостроительных ограничений	—

Ведущий специалист
(наименование должности)



А.Е. Зимица
(подпись)

А.Е. Зимица
(инициалы, фамилия)