

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**строительства многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и**  
**встроенно-пристроенными подземными автостоянками по адресу:**  
**г. Санкт-Петербург, Московский пр., участок 108, (у дома 83, литера Ю)**  
**(редакция с учетом изменений от 26.10.2016г., от 02.12.2016 г.)**

г. Санкт-Петербург

12 октября 2016 года

**1. Информация о застройщике**

**1.1. Наименование застройщика**

Общество с ограниченной ответственностью "ЭмСи Истейт Инвестмент".

**1.2. Место нахождения застройщика**

196084, Россия, Санкт-Петербург, Московский пр., дом 65, литера Т.

**1.3. Государственная регистрация застройщика**

ООО "ЭмСи Истейт", зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 28 февраля 2007 года за основным государственным регистрационным номером ОГРН 1077847052030, свидетельство серии 78 №006586348, ИНН 7813370635.

**1.4. Учредители (участники) застройщика**

Компания НИБСТОН ТРЕЙД ЛИМИТЕД, учрежденная в соответствии с законодательством Республики Кипр, номер регистрации HE 289507, зарегистрированный офис: Посейдонос, 1, Бизнес-центр Ледра, Эгкоми, 2406, г. Никосия, Кипр, является единственным участником застройщика и обладает 100% (ста процентами) голосов на общем собрании участников общества.

**1.5. Режим работы застройщика**

С понедельника по пятницу (с 9-00 до 18-00), суббота, воскресенье – выходные.

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

Участия в строительстве других жилых домов и (или) иных объектов недвижимости в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, застройщик не принимал.

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

Деятельность, подлежащая лицензированию в соответствии с законодательством, застройщиком не осуществляется.

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

Финансовый результат составил **(38 264) тыс. руб.**

Размер кредиторской задолженности составил **36 468 тыс. руб.**

Размер дебиторской задолженности составил **6 717 тыс. руб.**

## **2. Информация о проекте строительства**

### **2.1. Цель проекта строительства**

Проектирование и строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенными подземными автостоянками по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, участок 108, (у дома 83, литера Ю).

### **2.2. Этапы (стадии) и сроки реализации проекта строительства**

	<b>Этап проекта строительства</b>	<b>Окончание этапа</b>
2.2.1.	Проектирование и строительство	1 квартал 2019 года

### **2.3. Заключение экспертизы по проектной документации:**

В отношении проектной документации получены следующие положительные заключения экспертизы:

2.3.1. Положительное заключение № 4-1-1-0003-15 от 02.02.2015 года, выданное Обществом с ограниченной ответственностью "Негосударственный надзор и экспертиза" - по результатам проведения государственной экспертизы проектной документации;

2.3.2. Положительное заключение № 78-2-1-2-0108-16 от 23.08.2016 года, выданное Обществом с ограниченной ответственностью "Центр строительного аудита и сопровождения" - по результатам проведения негосударственной экспертизы корректировки проектной документации.

### **2.4. Разрешение на строительство:**

В отношении проекта строительства Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга выданы следующие разрешения на строительство:

2.4.1. Разрешение на строительство № 78-01008420-2015 от 26.02.2015 года. Срок действия указанного разрешения – до 26 февраля 2019 года.

2.4.2. Разрешение на строительство № 78-001-0084.1-2016 от 07.09.2016 года. Срок действия указанного разрешения – до 26 февраля 2019 года. Данное разрешение на строительство выдано взамен разрешения на строительство, указанного в пункте 2.4.1 Проектной декларации. Выдача нового разрешения на строительство обусловлена корректировкой проектной документации, на которую получено положительное заключение негосударственной экспертизы, указанное в пункте 2.3.2 Проектной декларации.

## **2.5. Земельный участок и права застройщика на него**

- 2.5.1. Строительство осуществляется на территории площадью 18 710 кв. м, расположенной в границах земельного участка площадью 23 081 кв. м. по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, участок 108, (у дома 83, литера Ю), имеющего кадастровый номер 78:32:0007507:1742, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения жилого дома (жилых домов) (далее – "**Земельный Участок**"). Земельный Участок принадлежит застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка в процессе приватизации от 16.08.2011 г. № 6690-ЗУ.
- 2.5.2. Право собственности застройщика на Земельный Участок подтверждается свидетельством о государственной регистрации права на Земельный Участок от 02.09.2015 г., запись регистрации 78-78/030-78/058/019/2015-425/1.
- 2.5.3. В соответствии с пунктом 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации договоры участия в долевом строительстве включают положения о согласии дольщика на осуществление следующих действий:
- 2.5.3.1. раздел Земельного Участка и формирование нового земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, в границах необходимых и достаточных для благоустройства, эксплуатации и обслуживания указанного многоквартирного жилого дома;
  - 2.5.3.2. межевание Земельного Участка в любых формах и любыми способами, в том числе раздел Земельного Участка, выдел из Земельного Участка других земельных участков, объединение Земельного Участка с другими земельными участками, присоединение другого земельного участка к Земельному Участку.

## **2.6. Элементы благоустройства**

Предусмотрено комплексное благоустройство:

- 2.6.1. устройство проездов с твердым покрытием;
- 2.6.2. устройство тротуаров с покрытием из плитки;
- 2.6.3. размещение детских игровых площадок, площадок для отдыха взрослого населения, физкультурных площадок;
- 2.6.4. устройство площадки для сбора мусора;
- 2.6.5. размещение открытой автостоянки на 4 машино-места;
- 2.6.6. устройство газонов и посадка зеленых насаждений;
- 2.6.7. освещение территории.

## **2.7. Местоположение проекта строительства и его описание в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдается разрешение на строительство**

- 2.7.1. Земельный участок, на котором будет осуществляться строительство жилого дома, расположен в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, участок 108, (у дома 83, литера Ю) и ограничен: с западной стороны – Варшавской улицей, с восточной стороны – Московским проспектом, с северной и южной сторон – перспективными и существующими проездами.
- 2.7.2. Въезды на территорию жилого дома организованы с северной и южной сторон участка с проектируемых улиц местного значения. Подъезд к основным входам в здание осуществляется со стороны двора.

- 2.7.3. Проект строительства представляет собой 12-ти секционный многоквартирный жилой дом, имеющий переменную этажность от 13-ти этажей до 19-ти этажей.
- 2.7.4. На территории земельного участка предусмотрено размещение двух подземных автостоянок на 177 и 97 машино-мест. Въезды в подземные автостоянки организуются с проектируемого продолжения Варшавской улицы.
- 2.7.5. Многоквартирный дом представляет собой здание со встроенно-пристроенными подземными автостоянками и встроенными в первом и во втором этажах нежилыми помещениями. Жилые помещения (квартиры) располагаются с третьего этажа и выше.
- 2.7.6. Здание запроектировано монолитным по перекрестно-стеновой конструктивной схеме. Внутренние и наружные несущие стены, колонны и перекрытия запроектированы монолитными железобетонными. Наружные стены здания – ненесущие, на 1 и 2 этажах из керамического полнотелого кирпича, с 3 этажа из керамического пустотелого кирпича, с поэтажным опиранием на перекрытия, с утеплением минераловатными плитами и лицевой отделкой на 1 и 2 этажах гранитом, с 3 этажа - штукатуркой.
- 2.7.7. Предусмотрены мероприятия по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения.

**2.8. Количество в составе проекта строительства самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости). Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией**

	Наименование части	Кол-во (шт.)	Характеристики, площадь, функциональное назначение помещений
2.8.1.	1-комнатные квартиры	355	Общая площадь квартир – 44 812,90 кв.м.
2.8.2.	2-комнатные квартиры	235	
2.8.3.	3-комнатные квартиры	187	
2.8.4.	Встроенные помещения нежилого назначения	Подлежит уточнению	Общая площадь встроенных помещений – 7 052 кв.м. Функциональное назначение: помещения офисного назначения.
2.8.5.	Подземная автостоянка	177 м/м	Общая площадь помещений подземной автостоянки – 8 293,36 кв. м.
2.8.6.	Подземная автостоянка	97 м/м	Общая площадь помещений подземной автостоянки – 4 857,63 кв. м.

**2.9. Состав общего имущества проекта строительства, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод проекта строительства в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства**

К общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод проекта строительства в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства будут относиться помещения в многоквартирном жилом доме, не являющиеся частями квартир и самостоятельных нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе:

- 2.9.1. межквартирные лестничные площадки и лестницы;
- 2.9.2. лифты, лифтовые и иные шахты;
- 2.9.3. коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;
- 2.9.4. иное обслуживающее более одного помещения оборудование (технические подвалы);
- 2.9.5. крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции;
- 2.9.6. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- 2.9.7. земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, необходимый для эксплуатации многоквартирного жилого дома, границы которого будут определены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Во избежание сомнений к общему имуществу проекта строительства, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод проекта строительства в эксплуатацию, не относятся самостоятельные нежилые помещения.

## **2.10. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию:**

Не позднее 26 февраля 2019 года.

## **2.11. Орган государственной власти, уполномоченный на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию:**

Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

## **2.12. Организации, осуществляющие основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчики):**

Генеральный подрядчик: Общество с ограниченной ответственностью "БиАй-Билд", зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 10 августа 2016 года, ОГРН 1167847321817, ИНН 7839069782.

## **2.13. Планируемая стоимость строительства (создания) проекта строительства:**

3 818 260 000 (три миллиарда восемьсот восемнадцать миллионов двести шестьдесят тысяч) рублей.

## **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. Обязательства по передаче жилого помещения участнику долевого строительства обеспечиваются заключением договоров страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения с Некоммерческой организацией "Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков", заключенные в отношении объекта долевого строительства – многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенными подземными автостоянками, строящегося по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, участок 108, (у дома 83, литера Ю).

Сведения о страховщике: Некоммерческая организация "Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков", ИНН 7722401371, ОГРН 1137799018367, адрес местонахождения: 111024, г. Москва, ул. Авиамоторная, д.10, корп. 2; лицензия на осуществление взаимного страхования ВС № 4314 от 13 августа 2015 года (далее – "**Общество Взаимного Страхования**").

Условия страхования содержатся в "Правилах взаимного страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве", утвержденных Обществом Взаимного Страхования (далее – "**Правила Общества Взаимного Страхования**").

При заключении договоров участия в долевом строительстве соответствующим участникам долевого строительства будут предоставлены указанные Правила Общества Взаимного Страхования для ознакомления.

## **2.15. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства**

При реализации проекта строительства возможно появление рисков, обычно допустимых при строительстве подобных объектов:

2.15.1. риск случайной гибели или повреждения объекта при выполнении строительных работ в результате стихийных бедствий, иных обстоятельств непреодолимой силы и иных случайных обстоятельств;

2.15.2. резкое ухудшение общей экономической ситуации, ведущее к росту процентных ставок по заемным средствам, падению спроса, росту безработицы, неблагоприятным изменениям на рынке строительных материалов и т.п.

## **2.16. Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров участия в долевом строительстве**

Указанные договоры и сделки отсутствуют.

Генеральный директор

Л.И. Нестеренко