

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

о проекте строительства жилого комплекса со встроенными помещениями по адресу:
Ленинградская область, г. Всеволожск, микрорайон «Южный», квартал застройки, ограниченный
улицами Невская, Западная (пр. Добровольского), Центральная и квартальным проездом

«15» апреля 2013 г.

*Размещена на официальном сайте жилого комплекса «Солнечный» в разделе «Документы»
(<http://www.vsev-solnechniy.ru/dokumenty.html/>)*

Информация о застройщике

Раздел 1

1.1. Наименование застройщика:

Закрытое акционерное общество «Полар»
Генеральный директор – Гончаров Юрий Матвеевич

1.2. Место нахождения: 188640, Ленинградская обл., г. Всеволожск,
промзона «Кирпичный завод»

1.3. Режим работы: понедельник – пятница с 9:00 до 17:00; суббота, воскресенье – выходные дни

Раздел 2

2.1. Государственная регистрация

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ПОЛАР» зарегистрировано Решением
Регистрационной палаты мэрии Санкт-Петербурга №-47137 от 23.07.1996 года, Свидетельство о
государственной регистрации юридического лица №32123.

Свидетельство о внесении записи в ЕГР юридических лиц о юридическом лице,
зарегистрированном до 01 июля 2002 г., на бланке серии 47 №001480013, выдано ИМНС по
Всеволожскому району Ленинградской области, дата внесения записи 19 июля 2002 года, ОГРН
1024700554141

Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе серии 47 №000161864 от 20.12.1999г.
ИНН 7825082575/КПП 470301001.

Раздел 3

3.1. Учредители (участники) застройщика:

57% акций ЗАО «Полар» принадлежит ЗАО «Троя», 38% акций ЗАО «Полар»
принадлежит ООО «РиМ-Пластик», остальные акции принадлежат физическим лицам.

Раздел 4

4.1. Проекты строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, в
которых принимал участие застройщик – ЗАО «Полар» в течение трех лет (2010-2013гг.),
предшествующих опубликованию проектной декларации:

- Ленинградская обл., г. Всеволожск, ул. Межевая, д. 27: жилой пяти-восьми этажный
комплекс со встроенными офисными помещениями – сдан в эксплуатацию в июне 2011г.
(в соответствии со сроком, указанным в разрешении на строительство).

Раздел 5

5.1. Виды лицензируемой деятельности застройщика членство с СРО:

ЗАО «Полар» является членом Саморегулируемой организации НП «Строители
Ленинградской области» (СРО-С-093-30112009), имеет Свидетельство ЛО №0598 от
06.12.2012г. (номер реестровой записи в реестре членов 04-02/283) на разрешение ведения
строительных работ в качестве Заказчика-Застройщика объектов капитального
строительства.

Раздел 6

Финансовый результат за 12 месяцев 2012.: прибыль в размере 16 190 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль на 31.12.2012г.: 52 676 тыс.руб.

Кредиторская задолженность на 31.12.2012г.: 257 794 тыс.руб.

Дебиторская задолженность на 31.12.2012г.: 66 235 тыс.руб.

Информация о проекте строительства

Раздел 1

1.1. Цель проекта строительства

Проектирование и строительство жилого комплекса со встроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, г. Всеволожск, микрорайон «Южный», квартал застройки, ограниченный улицами Невская, Западная (пр. Добровольского), Центральная и кварталным проездом.

1.2. Этапы реализации проекта строительства

Первый этап – разработка, согласование и утверждение в установленном порядке проектной документации – окончание I кв. 2013г.

Второй этап – строительство и ввод объекта в эксплуатацию 3-мя очередями объекта. Плановый срок окончания строительства всего комплекса - III кв. 2017г.

1.3. Сроки реализации проекта строительства:

Объект предполагается строить и вводить в эксплуатацию тремя самостоятельными очередями:

Номер очереди	Номер корпуса	Начало строительства	Плановое окончание строительства	Плановый срок передачи готовых квартир дольщикам
1 очередь	1	апрель 2013г.	II кв. 2015г.	II-III кварталы 2015 года
2 очередь	2	III кв. 2013г.	II кв. 2016 г.	II квартал 2016 года
3 очередь	3	III кв. 2015г.	III кв. 2017 г.	III квартал 2017 года

1.4. Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации:

Положительное заключение ГАУ «Управление государственной экспертизы Ленинградской области» №47-1-4-0461-12 от 13 ноября 2012г.

Раздел 2

2.1. Разрешение на строительство

Разрешение на строительство №RU 47504101-0014/11-18 от 08.04.2013г. выдано Администрацией МО «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской обл.

Раздел 3

3.1. Границы и площадь земельного участка

Площадь участка: 22 200,0 кв.м

Площадь застройки: 6 602,0 кв.м.

3.2. Права застройщика на земельный участок:

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании:

- Договора аренды земельного участка №01/АУ от 31.10.2007г, дата регистрации 17.12.2007г. за №47-78-12/086/2007-152 и
- Акта передачи земельного участка в собственность Арендатору от 31.10.2012г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности на бланке серии 47 АБ 922858, выданным 20 ноября 2012 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, о чем в Едином

государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20 ноября 2012 года сделана запись регистрации №47-47-12/101/2012-481 (кадастровый (или условный) номер: 47:07:13-02-077:0032).

3.2.1 Элементы благоустройства

Из мероприятий по благоустройству территории запроектировано:

- асфальтирование покрытий проездов и парковочных мест;
- замощение пешеходных проходов тротуарной бетонной плиткой;
- установка вазонов с цветами и урн для сбора мусора;
- устройство площадки для отдыха и детских игровых площадок;
- устройство уличного освещения;
- устройство площадок для крупногабаритного мусора и мусоросборников в виде контейнеров заглублённого типа.

На всей территории, свободной от застройки, предусматривается устройство газонов с посевом многолетних трав и посадками зеленых насаждений. Озеленение территории газоном с посадками декоративных кустарников выполняется на завершающем этапе строительства каждой очереди в процессе микропланировки и благоустройства территории после производства основного объема земляных работ, укладки подземных сетей, коммуникаций и дорожных покрытий.

Раздел 4

Характеристика объекта строительства

Корпуса 1,2 и 3 многоквартирного жилого комплекса представляют собой 9-12 этажные, трёх, четырех и пяти секционные здания, кроме корпусов 1 и 2, где секция «А» имеет 14 этажей и две секции «Г» и «Д» имеют 14 этажей.

Три жилых корпуса размещены по периметру границы участка, что позволяет организовать между ними внутренний благоустроенный двор.

Объёмно пространственная композиция многоквартирного жилого комплекса, разновысотность проектируемых зданий и расположение их на участке обусловлены функциональными, противопожарными и эстетическими требованиями, а также расчётом инсоляции и коэффициента естественной освещённости (КЕО) для обеспечения нормативных значений КЕО и инсоляции как существующих, так и проектируемых зданий. Кроме того, в связи с высокозалегающими грунтовыми водами и нехватки площадей на территории квартала для открытых автостоянок, было принято решение о частичном размещении автостоянок во встроенных закрытых наземных автостоянках под жилыми помещениями на отметке первого этажа с отделением их от жилых помещений техническими этажами.

Конструкции проектируемых корпусов представляют собой железобетонный сборно-монолитный каркас (колонны и ригели) с самонесущими ограждающими наружными стенами (заполнение наружных стен: бетонный камень СКЦ 1Р1 + негорючий утеплитель + цементно-песчаная штукатурка).

Перекрытия - железобетонные пустотные плиты Меликонполар с монолитными участками.

Кровля – мягкая, из рулонных материалов типа ИЗОБЕР с внутренними водоотводами.

Заполнение оконных проемов – металлопластиковые двухкамерные стеклопакеты.

На кровле каждого корпуса для обеспечения зданий отоплением и горячим водоснабжением запроектированы крышные газовые котельные.

На территории проектируемого жилого комплекса предусмотрено два въезда - выезда для авто машин личного пользования и пожарных машин, которые располагаются со стороны ул. Центральной и со стороны проезда соединяющего ул. Центральную и пр. Добровольского, расположенного между существующим кварталом и проектируемым комплексом. Кроме этого для пожарных машин организован проезд на ул. Невскую между проектируемыми корпусами 1 и 2.

Раздел 5

5.1. Количество в составе строящегося дома самостоятельных частей, в соответствии с проектной документацией:

Общее количество квартир – 687 шт. (по всем трем очередям).

Наименование частей	Корпус 1	Корпус 2	Корпус 3	Итого по комплексу	Характеристики
Квартиры-студии, шт.	60		60	120	Площадь квартир согласно ЖК РФ: 33 366,5 кв.м (по проекту)
1-комнатные квартиры, шт.	126	164	21	311	
2-комнатные квартиры, шт.	47	74	68	189	
3-комнатные квартиры, шт.	19	24	24	67	
Итого квартир, шт.	252	262	173	687	
Встроенные нежилые помещения, шт.	0	0	3	3	Общая площадь встроенных нежилых помещений: 255,9 кв.м.
Наземная закрытая автостоянка, машино/места	71	49	0	120	Общая площадь наземной закрытой автостоянки (Корпуса 1 и 2): 3051, 4 кв.м.
Помещения ТСЖ, ГРЩ1-5, индивидуальных тепловых пунктов, насосной и водомерных узлов каждого корпуса, трансформаторной подстанции, 3-х крышных газовых котельных, помещения для хранения уборочного инвентаря					

Квартиры и встроенные помещения (за исключением спец. помещений) сдаются без чистовой отделки

Раздел 6

6.1 Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества дома:

Функциональное назначение нежилых встроенных помещений определяется владельцами нежилых помещений самостоятельно в соответствии с существующими санитарными, пожарными и иными нормами.

Раздел 7

7.1. Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности собственников помещений строящегося объекта после ввода дома в эксплуатацию:

- межквартирные лестничные площадки, холлы и лестницы;
- лифты и лифтовые шахты, коридоры;
- технические помещения первого и второго этажей (в т.ч. водомерные узлы, индивидуальные тепловые пункты, насосные, помещения кабельного ввода, электрощитовые);
- технический подвал;
- помещение ТСЖ и диспетчерской;
- помещения для хранения уборочного инвентаря,
- крыши, крышные газовые котельные;
- ограждающие конструкции данного дома;

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся на фасаде здания, в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения жилого комплекса;
- земельный участок с элементами благоустройства, на котором будет расположен жилой комплекс (границы и размер земельного участка определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и градостроительной деятельности).

Раздел 8

8.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию:
Объект предполагается вводить в эксплуатацию тремя самостоятельными очередями:

Номер очереди	Номер корпуса	Плановое окончание строительства
1 очередь	1	II кв. 2015г.
2 очередь	2	II кв. 2016 г.
3 очередь	3	III кв. 2017 г.

8.2. Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод данного объекта недвижимости в эксплуатацию:
Администрация МО "Город Всеволожск" Всеволожского муниципального района Ленинградской обл.

Раздел 9

9.1. Существующие риски при осуществлении проекта строительства:

- удорожание стройматериалов и энергоносителей в процессе строительства;
- ухудшение общей экономической ситуации в стране;
- действия должностных лиц государственных органов, прием законодательных актов, усложняющих деятельность застройщика;
- изменения требований уполномоченных органов (Госпожнадзора, Роспотребнадзора и т.п.) и эксплуатирующих организаций (МП "ВПЭС", ОАО "Всеволожские тепловые сети" и т.п.).

Добровольное страхование застройщиком данных рисков не проводится, так как вероятность их наступления и размер ущерба с учетом текущей ситуации на рынке практически не подлежит оценке.

Возможно добровольное страхование дольщиком своих инвестиции в строительство по договору долевого участия.

Раздел 10

10.1. Планируемая сметная стоимость строительства: **1 264,3 млн. руб.**

Раздел 11

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

- ООО "Строй-Сервис"
- ООО «НСК-Механизация»
- ООО «Виадукс»

Раздел 12

12.1. Обеспечение обязательств застройщика по договору:

На основании п.1 ст. 13 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве...» №214-ФЗ от 30.12.2004г. «в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимся в залоге предоставленный для строительства <...> земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды на

указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости».

Раздел 13

13.1. Строительство осуществляется за счет собственных средств застройщика, а также за счет средств, привлеченных по договорам займа и инвестирования, заключенным с юридическими лицами, а также за счет средств, планируемых к привлечению по договорам долевого участия физических лиц в строительстве.

Генеральный директор ЗАО «Полар»

_____ /Гончаров Ю.М./