



**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**  
 (редакция с изменениями от 30.09.2016 г.)  
**о строительстве многоквартирного секционного жилого дома со встроенно-пристроенными  
 нежилыми помещениями на земельном участке, расположенном по адресу:  
 Ленинградская область, г. Кировск, Центральная часть  
 (2 этап строительства)**

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ		
1.1.	Наименование Застройщика	Фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «БалтСтройКомплект». Сокращенное фирменное наименование: ООО «БСК».
1.2.	Место нахождения Застройщика	195027, Санкт-Петербург, проспект Шаумяна, дом 10, корпус 1, литер А.
1.3.	Режим работы Застройщика	понедельник-четверг: с 9-00 до 17-30; пятница: с 9-00 до 16-30; суббота, воскресенье: выходные дни.
1.4.	Информация о государственной регистрации Застройщика	Общество с ограниченной ответственностью «БалтСтройКомплект» зарегистрировано Регистрационной палатой Санкт-Петербурга 09 апреля 2002 года, о чем в Едином городском реестре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей произведена запись № 179742 (Свидетельство о государственной регистрации на бланке 179742), ОГРН 1037811039199, ИНН 7805250944, КПП 780601001.
1.5.	Информация об учредителях (участниках) Застройщика	Гражданин РФ Сельянов Станислав Рудольфович, размер доли которого составляет 100 % в уставном капитале Застройщика
1.6.	Информация о проектах строительства объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	
1.6.1.		Принимал участие в качестве Застройщика в строительстве 3-этажного жилого дома по адресу: Ленинградская область, Кировский район, г. Шлиссельбург, ул. Кирова, д. 5. Краткое описание построенного объекта: – 3-х этажный жилой дом; – 60 квартир; – общая площадь жилых помещений 3068,4 кв.м. Указанный объект введен в эксплуатацию 29.04.2011 года в соответствии с Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию №RU47509108-06, выданным Администрацией МО Шлиссельбургское городское поселение МО Кировский муниципальный район Ленинградской области 29.04.2011 г.
1.6.2.		Принимал участие в качестве Застройщика в строительстве 9-17 этажного многоквартирного жилого дома по адресу: Ленинградская область, город Кировск, Центральная часть (1 очередь строительства) со следующими показателями: – Этажность: 9-17-ти этажный многоквартирный жилой дом, состоящий из 6 блок секций; – 492 квартиры; – фактическая общая площадь квартир – 19 330,20 кв.м. Объект введен в эксплуатацию 31.12.2013 года, в соответствии с Разрешением на ввод в эксплуатацию № RU 47509101-009 от

		31.12.2013 г., выданным Администрацией муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области.
1.6.3.		<p>Принимал участие в качестве Застройщика в строительстве 1-го Пускового комплекса многоквартирного секционного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями (2-й этап), расположенного по адресу: Ленинградская область, Кировский муниципальный район, г. Кировск, ул. Набережная, д. 19.</p> <p>Краткое описание 1 Пускового комплекса объекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– этажность: 7-19 этажей;</li> <li>– 4 секции;</li> <li>– 235 квартир;</li> <li>– фактическая общая площадь квартир – 10 360,4 кв.м.</li> </ul> <p>Объект введен в эксплуатацию в соответствии с Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU47509101-16/2015 от 27.03.2015 г., выданным Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.</p>
1.6.4.		<p>Принимал участие в качестве Застройщика в строительстве 2-го Пускового комплекса многоквартирного секционного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями (2-й этап), расположенного по адресу: Ленинградская область, Кировский муниципальный район, г. Кировск, ул. Набережная, д. 19.</p> <p>Краткое описание 2 Пускового комплекса объекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– этажность: 19 этажей;</li> <li>– 1 секция;</li> <li>– 176 квартир;</li> <li>– фактическая общая площадь квартир – 7060,1 кв.м.</li> </ul> <p>Объект введен в эксплуатацию в соответствии с Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № 47-RU47509101-015-2012 от 15.04.2016 г., выданным Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.</p>
1.7.	Информация о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке её действия, об органе, выдавшем лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом:	<p>Согласно Свидетельству о допуске от 25.12.2012 года № № С-216-7805250944-010212-291 (Выдано взамен ранее выданного свидетельства № С-216-7805250944-220910-015), выданного саморегулируемой организацией, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство, Некоммерческим Партнерством «Союз строителей нефтяной отрасли Северо-запада», ООО «БСК» обладает допуском к следующим видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства:</p> <p>32. Работы по осуществлению строительного контроля привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем</p> <p>32.1. Строительный контроль за общестроительными работами (группы видов работ N1-3, 5-7, 9-14);</p> <p>32.4. Строительный контроль за работами в области водоснабжения и канализации (вид работ N 15.1, 23.32, 24.29, 24.30, группы видов работ N 16, 17);</p> <p>32.5. Строительный контроль за работами в области теплогазоснабжения и вентиляции (виды работ N 15.2, 15.3, 15.4, 23.4, 23.5, 24.14, 24.19, 24.20, 24.21, 24.22, 24.24, 24.25, 24.26, группы видов работ N 18, 19);</p> <p>32.6. Строительный контроль за работами в области пожарной безопасности (вид работ N 12.3, 12.12, 23.6, 24.10 - 24.12);</p> <p>32.7. Строительный контроль за работами в области электроснабжения (вид работ N 15.5, 15.6, 23.6, 24.3-24.10, группа видов работ N 20).</p>
1.8.	Финансовая информация о застройщике по состоянию на	<p>По состоянию от 27.07.2016 года:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Финансовый результат текущего года –1 255 тыс. руб.</li> </ul>



	день опубликования проектной декларации:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Кредиторская задолженность – 518 934 тыс. руб.</li> <li>– Дебиторская задолженность – 227 121 тыс. руб.</li> <li>– Нераспределенная прибыль – 3 750 тыс. руб.</li> </ul>
<b>2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА</b>		
2.1.	Цель проекта строительства:	Строительство многоквартирного секционного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на земельном участке, расположенном по адресу: Ленинградская область, г. Кировск, Центральная часть (2 этап строительства) (далее – Объект).
2.2.	Этапы и сроки строительства Объекта	<p>Сроки строительства Объекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Начало строительства: 4 квартал 2012 года;</li> <li>• Сроки завершения строительства: <ul style="list-style-type: none"> <li>– I Пусковой комплекс (секции 1,2,11,12): 1 квартал 2015 года;</li> <li>– II Пусковой комплекс (секция 3): 1 квартал 2016 года;</li> <li>– III Пусковой комплекс (секции 4,5): 4 квартал 2016 года;</li> <li>– IV Пусковой комплекс (секции 6,7,8,9,10): 1 квартал 2018 года.</li> </ul> </li> </ul>
2.3.	Результаты проведения экспертизы проектной документации	<p>Положительное заключение государственной экспертизы № 47-1-4-0346-12 от 23.08.2012г., выданное Государственным Автономным учреждением «Управление государственной экспертизы Ленинградской области»;</p> <p>Положительное заключение негосударственной экспертизы № 2-1-1-0702-13 от 11.12.2013 г., выданное ООО «Межрегиональная негосударственная экспертиза»;</p> <p>Положительное заключение негосударственной экспертизы № 2-1-1-0017-15 от 26.01.2015 г., выданное ООО «Межрегиональная негосударственная экспертиза»;</p> <p>Положительное заключение негосударственной экспертизы № 2-1-1-0116-15 от 18.03.2015 г., выданное ООО «Межрегиональная негосударственная экспертиза»;</p> <p>Положительное заключение негосударственной экспертизы № 2-1-1-0123-15 от 26.03.2015 г., выданное ООО «Межрегиональная негосударственная экспертиза».</p> <p>Положительное заключение негосударственной экспертизы № 78-2-1-2-0207-16 от 14.07.2016 г., выданное ООО «Межрегиональная негосударственная экспертиза».</p>
2.4.	Информация о разрешении на строительство Объекта	Разрешение на строительство № RU47509101-015, выдано 08.10.2012 г. Администрацией Муниципального образования Кировское городское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области, с изменениями, внесенными Постановлением № 120 от 14.03.2014 Администрации муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области, Распоряжением № 27/ИРС от 08.04.2016 Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.
2.5.	Информация о правах Застройщика на земельный участок	Земельный участок S=45949 кв.м. по адресу: Ленинградская область, Кировский район, г. Кировск, Центральная часть (кадастровый номер: 47:16:01-01-006:0136) предоставлен Застройщику на основании договора аренды земель для несельскохозяйственных целей № 1243-з от 23.10.2007 г., заключенного по итогам торгов с Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации МО Кировский муниципальный район Ленинградской области (зарегистрирован УФРС по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 16.11.2007 г. за регистрационным № 47-78-20/034/2007-086) и дополнительного соглашения №1243-з/1 от 27.05.2008 г. к договору аренды земель для несельскохозяйственных целей от № 1243-з от 23.10.2007 г. (зарегистрировано Управлением ФРС по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 04.07.2008 за регистрационным № 47-78-20/019/2008-374)



2.6.	Информация о собственнике земельного участка	Земельный участок находится в государственной собственности, собственник: субъект РФ – Ленинградская область.
2.7.	Информация о площади и границах земельного участка	Площадь земельного участка: 45 949 кв.м. Территория участка под строительство Объекта расположена в центральной части г. Кировска. Участок ограничен: - с севера – территорией малоэтажной жилой застройки; - с запада – улицей Набережная; - с востока – территорией рынка и улицей Пионерская; - с юга – оврагом и территорией спорткомплекса.
2.8.	Элементы благоустройства	Благоустройство территории: отведенная для строительства территория благоустраивается и озеленяется в соответствии с проектом. Элементы благоустройства: устройство площадок (площадка для хозяйственных целей и выгула собак, площадка отдыха, детская площадка, спортивная площадка); контейнерные площадки; автостоянки для кратковременной парковки автомобилей и пешеходные тротуары с асфальтовым покрытием, площадки с щебеночным покрытием; озеленение территории путем посадки деревьев и кустарников, устройством газонов.
2.9.	Местоположение строящегося Объекта:	Объект располагается на земельном участке по адресу: Ленинградская область, Кировский район, г. Кировск, Центральная часть (2 этап строительства).
2.10.	Описание строящегося Объекта	Общий строительный объем здания – 204 769,51 куб. м; в т. ч. ниже «0» – 15 599,63 куб. м.; площадь застройки здания – 5490 кв. м.; площадь квартир (с учетом площадей балконов и лоджий) – <b>43 236,40 м<sup>2</sup></b> , площадь встроенно-пристроенных нежилых помещений - <b>4 528,84 м<sup>2</sup></b> Количество этажей Объекта: 7-19 (в т.ч. подземных -1, надземных – 6-18). Объект состоит из двенадцати секций с количеством этажей 7 и 19. Секции расположены по контуру участка, образуя замкнутое дворовое пространство. Во внутриворотовое пространство предусмотрены въезды и проходы (6 шт.). Вход в жилую часть запроектирован с внутриворотового пространства, за исключением секции 6 и 7. Строительство Объекта выполняется 4-мя пусковыми комплексами: – I пусковой комплекс - строительство секций 1,2 с количеством этажей 19 и секций 11, 12 с количеством этажей 7; – II пусковой комплекс - строительство секции 3 с количеством этажей 19; – III пусковой комплекс - строительство секции 4, 5 с количеством этажей 19; – IV пусковой комплекс - строительство секций 6, 7, с количеством этажей 19 и секций 8, 9, 10 с количеством этажей 7. Основные характеристики Объекта: – Фундаменты – монолитная железобетонная плита на свайном основании (ж/б сваи сечением 350х350 мм); – Наружные стены – предусмотрены из лицевого одинарного пустотелого керамического кирпича и газобетона; – Внутренние стены – монолитные железобетонные; – Перегородки – пазогребневые толщ. 80 мм; – Перекрытия – монолитные железобетонные плиты; – В наружной отделке фасадов первые этажи облицованы искусственным камнем, жилые этажи выполнены из кирпича разных оттенков - соломенного и светло-коричневого. – Крыша, кровля – с рулонным ковром из унифлекса по армированной цементно-песчаной стяжке с уклонообразующим слоем из керамзита по минераловатному утеплителю; – Окна, витражи - из ПВХ профилей; – Балконы и лоджии (с третьего этажа и выше) – с ограждающими

		<p>конструкциями из стального профиля с полимерно-порошковым покрытием, остекление – прозрачное однослойное стекло в металлической раме, непрозрачная часть – на высоту 1,2 м плита, окрашенная с наружной стороны в цвет фасада;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Балконы и лоджии (с девятого этажа и выше) оборудованы пожарными лестницами, поэтажно соединяющими балконы/лоджии;</li> <li>– Вертикальная связь между этажами: в секциях 1-7 предусматривается два лифта грузоподъемностью 630 кг. в секциях 8-12 – предусматривается один лифт грузоподъемностью 630 кг.;</li> <li>– Объект обеспечивается и снабжается централизованно: водоснабжением, канализацией, отоплением, электроснабжением, телевидением, телефонизацией, радиофикацией.</li> </ul>
2.11.	Количество самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией	<p><b>В соответствии с проектной документацией (РД):</b>  Количество квартир в объекте - 945 шт., совокупная площадь которых (с учетом площадей балконов и лоджий) составляет 43 236,40 кв.м., в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– квартир-студий–136 квартир;</li> <li>– 1-комнатных–550 квартир;</li> <li>– 2-комнатных–111 квартир;</li> <li>– 3-комнатных – 148 квартир.</li> </ul> <p>Количество нежилых помещений в объекте - 36 шт., совокупная площадь которых составляет 4 528,84 м<sup>2</sup>.</p> <p><b><u>I Пусковой комплекс:</u></b>  Количество квартир в ПК - 235 шт., совокупная площадь которых (с учетом площадей балконов и лоджий) составляет 10145,02 кв.м., в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– квартир-студий–64 квартиры;</li> <li>– 1-комнатных–83 квартиры;</li> <li>– 2-комнатных–22 квартиры;</li> <li>– 3-комнатных – 66 квартир.</li> </ul> <p>Количество нежилых помещений в ПК - 6 шт. совокупная площадь которых составляет 848,22 кв.м.</p> <p><b><u>II Пусковой комплекс:</u></b>  Количество квартир в ПК - 176 шт., совокупная площадь которых (с учетом площадей балконов и лоджий) составляет 6 832,50 кв.м., в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 1-комнатных–160 квартир;</li> <li>– 2-комнатных–16 квартир.</li> </ul> <p>Количество нежилых помещений в ПК- 4 шт. совокупная площадь которых составляет 676,18 кв.м.</p> <p><b><u>III Пусковой комплекс:</u></b>  Количество квартир в ПК - 301 шт., совокупная площадь которых (с учетом площадей балконов и лоджий) составляет 11 511,33 кв.м., в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 1-комнатных–238 квартир;</li> <li>– 2-комнатных–47 квартир;</li> <li>– 3-комнатных – 16 квартир.</li> </ul> <p>Количество нежилых помещений в ПК -10 шт., совокупная площадь которых составляет 1 165,07 кв.м.</p> <p><b><u>IV Пусковой комплекс:</u></b>  Количество квартир - 233 шт., совокупная площадь которых (с учетом площадей балконов и лоджий) составляет 10 218,71 кв.м., в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– квартир-студий–72 квартиры;</li> <li>– 1-комнатных–69 квартир;</li> <li>– 2-комнатных–26 квартир;</li> <li>– 3-комнатных – 66 квартир.</li> </ul> <p>Количество нежилых помещений -16 шт., совокупная площадь</p>



		<p>которых составляет 1 839,37 кв.м.</p> <p>Основные технические характеристики квартир:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– квартиры-студии – площадью (с учетом площадей балконов, лоджий) от 20,20 м<sup>2</sup> до 28,79 м<sup>2</sup>;</li> <li>– 1-комнатные квартиры - площадью (с учетом площадей балконов, лоджий) от 29,12 м<sup>2</sup> до 48,39 м<sup>2</sup>;</li> <li>– 2-комнатные квартиры - площадью (с учетом площадей балконов, лоджий) от 48,25 м<sup>2</sup> до 80,63 м<sup>2</sup>;</li> <li>– 3-комнатных – площадью (с учетом площадей балконов, лоджий) от 65,2 м<sup>2</sup> до 78,74 м<sup>2</sup>;</li> </ul> <p>Основные технические характеристики нежилых помещений: площадь нежилых помещений: от 13 кв.м. до 293 кв.м.</p>
2.12.	Функциональное назначение нежилых помещений в строящемся Объекте, не входящих в состав общего имущества	нежилые помещения, предназначенные для офисного, вспомогательного, хозяйственного, торгового, культурно-досугового назначения.
2.13.	Состав общего имущества в Объекте, 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:	<p>В состав общего имущества в Объекте входят предусмотренные проектной документацией:</p> <p>1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– межквартирные лестничные площадки</li> <li>– лестницы, в т.ч. эвакуационные;</li> <li>– вестибюли, лифтовые холлы, коридоры, переходы и пр.</li> <li>– вспомогательные (технические) площади, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование – помещения индивидуального теплового узла, водомерного узла, насосной, венткамеры, диспетчерской, кабельной, электрощитовой, лифтовые шахты, машинные помещения лифтов, коммуникационные шахты и коммуникационные коридоры, мусороприемная камера и пр.;</li> </ul> <p>2) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома,</p> <p>3) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, в том числе: лифты, системы отопления, электроснабжения и электроосвещения, системы водопровода и канализации, сети связи и телекоммуникаций, насосная станция, система дымоудаления, мусоропровод и пр.</p>
2.14.	Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию	<ul style="list-style-type: none"> <li>– I Пусковой комплекс (секции 1,2,11,12): 1 квартал 2015 года (введен в эксплуатацию в соответствии с Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU47509101-16/2015 от 27.03.2015 г., выданному Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области);</li> <li>– II Пусковой комплекс (секция 3): 1 квартал 2016 года (введен в эксплуатацию в соответствии с Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № 47-RU47509101-015-2012 от 15.04.2016 г., выданному Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области);</li> <li>– III Пусковой комплекс (секции 4,5): 4 квартал 2016 года;</li> <li>– IV Пусковой комплекс (секции 6,7,8,9,10): 1 квартал 2018 года.</li> </ul>
2.15.	Орган исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих	Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

	объектов недвижимости в эксплуатацию	
2.16.	Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства Объекта	Финансовые и прочие риски носят общераспространенный характер, присущий всем видам предпринимательской деятельности. В отношении настоящего проекта строительства риски носят маловероятный характер.
2.17.	Меры по добровольному страхованию застройщиком рисков	Добровольное страхование возможных рисков застройщиком не осуществлялось.
2.18.	Планируемая стоимость строительства Объекта	1 942 668 тыс. руб.
2.19.	Перечень организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчики)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Проектная организация – ЗАО «Архитектурная инженерная фирма «Ленко» (ОГРН 1037843005342);</li> <li>• Генеральный подрядчик – ООО «СМУ № 7» (ОГРН 1167847230880).</li> </ul>
2.20.	Способы обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве Объекта:	Залог земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного дома, принадлежащего Застройщику на праве аренды, и строящегося (создаваемого) на этом земельном участке многоквартирного дома в порядке, предусмотренном ст.ст. 13-15 Федерального закона от 30 декабря 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».
2.21.	Информация 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	Договор возобновляемой кредитной линии № ЮЛ-0523/15/00 от 21.10.2015 года, заключенный застройщиком с Банк энергетического машиностроения (ЭНЕРГОМАШБАНК) публичное акционерное общество, ИНН – 7831000066.
Проектная декларация публикуется на интернет-сайте по адресу: <a href="http://www.spbkvartira.ru">www.spbkvartira.ru</a>		