



Завершение строительства объекта с обманутыми дольщиками – ЖК «Материк»

Адрес ЖК «Материк»: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, САОЗТ
«Ручьи»

Общая характеристика

Заказчик

- ООО «Петрострой»

Технический заказчик

- АНО «Дирекция КРТ Ленинградской области»

Генеральный Подрядчик:

- Планируется
Инвестиционная строительная компания «НКС»



Дата начала работ

- ноябрь 2021

Срок окончания работ

- получение разрешения на ввод объекта не позднее IV квартала 2022 г.
Разрешение на строительство Объекта No 47-RU47504101-134К-2015 от 28.08.2015 года, выдано Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области, сроком действия до 06.10.2021г.



Завершение строительства объекта с обманутыми дольщиками – ЖК «Материк», секции Д, Е, Ж

Характеристики объекта 3 Этап секции

| | | | |
|-----------------------------------|-------|---|----------|
| Общая площадь (кв.м.) | 21732 | Площадь участка (кв.м.) | 31130 |
| Объем (куб.м.) | 66240 | В том числе подземной части (куб.м.) | 4025 |
| Количество этажей (шт.) | 20 | Высота (м.) | 56,87 |
| Количество подземных этажей (шт.) | 1 | Вместимость (чел.) | - |
| Площадь застройки, (кв.м.) | 1055 | Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий) (кв.м.) | 13391,62 |
| Количество квартир (шт.) | 486 | Общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий) (кв.м.) | 12970,50 |
| Количество секций (шт.) | 3 | | |
| Количество лифтов (шт.) | 6 | | |
| Вертикальный подъемник (шт.) | 6 | Общая площадь встроенных помещений (кв.м.) | 183,71 |

0 %)



Характеристики объекта 3 Этап секции Д, Е, Ж (70 %)




Состояние объекта:

возведен основной корпус здания.



Частично смонтированы:

наружные инженерные сети, внутренние инженерные сети (требуется частичный демонтаж).



Ориентировочная стоимость достройки объекта:

350 млн. руб.



Необходимо выполнить:

Кладочные работы (кладка внутренних стен и перегородок, заполнение оконных и дверных проемов, устройство инженерных сетей (ОВ и ВК, ЭОМ, Слаботочные сети), монтаж лифтового оборудования, отделка МОП, благоустройство.



Завершение строительства объекта с обманутыми дольщиками – ЖК «Материк», секции М, Н, П

Характеристики объекта 4 Этап секции

| | | | |
|-----------------------------------|-------|---|----------|
| Общая площадь (кв. м.) | 22781 | Площадь участка (кв. м.) | 31130 |
| Объем (куб.м.) | 51579 | В том числе подземной части (куб.м.) | 5556 |
| Количество этажей (шт.) | 11 | Высота (м.) | 32,34 |
| Количество подземных этажей (шт.) | 1 | Вместимость (чел.) | - |
| Площадь застройки, (кв.м.) | | Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий) (кв. м.) | 10160,96 |
| Количество квартир (шт.) | 435 | Общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий) (кв.м.) | 9539,50 |
| Количество секций (шт.) | 3 | | |
| Количество лифтов (шт.) | 6 | | |
| Вертикальный подъемник (шт.) | 5 | Общая площадь встроенных помещений (кв.м.) | 491,37 |

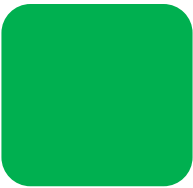


Характеристики объекта 4 Этап секции М, Н, П (40 %)




Состояние объекта:

возведен основной корпус здания.




Частично смонтированы:
наружные инженерные сети,
внутренние инженерные
сети (требуется частичный
демонтаж).



**Ориентировочная стоимость
достройки объекта:**
700 млн. руб.

Необходимо выполнить:



Монолитные работы выше нуля, устройство монолитных конструкций, Кладочные работы, кладка наружных стен, кладка внутренних стен и перегородок, заполнение оконных и дверных проемов, устройство кровли Устройство инженерных сетей, ОВ и ВК, ЭОМ, слаботочные сети, монтаж лифтового оборудования, отделка МОП, благоустройство.



Завершение строительства объекта с обманутыми дольщиками – ЖК «Материк», секции И, К, Л

Характеристики объекта 5 Этап секции И, К, Л (5 %)

| | | | |
|-----------------------------------|-------|--|----------|
| Общая площадь (кв.м.) | 16081 | Площадь участка (кв. м.) | 31130 |
| Объем (куб.м.) | 69409 | В том числе подземной части (куб.м.) | 4218 |
| Количество этажей (шт.) | 20 | Высота (м.) | 56,87 |
| Количество подземных этажей (шт.) | 1 | Вместимость (чел.) | - |
| Площадь застройки, (кв.м.) | 1117 | Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий) (кв. м.) | 14834,66 |
| Количество квартир (шт.) | 503 | Общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий) (кв. м.) | 14077,46 |
| Количество секций (шт.) | 3 | | |
| Количество лифтов (шт.) | 6 | | |
| Вертикальный подъемник | 8 | Общая площадь встроенных | 228,01 |



Характеристики объекта 5 Этап

секции И, К, Л (5 %)

Состояние объекта:

ведутся монолитные работы по возведению основного корпуса секции.

Необходимо
выполнить

Ориентировочная стоимость
достройки объекта:
1100 млн. руб.

"Монолитные работы ниже нуля (подготовка основания секции Л с послойной трамбовкой и осушением котлована, устройство бетонной подготовки фундаментной плиты секции Л, устройство монолитной ж/б фундаментной плиты секции Л, устройство утеплителя наружных стен ниже нуля, устройство бетонной подготовки лестниц из подвала, лестниц на 1 эт., пандусов, устройство стен и перекрытий подвала, засыпка пазух лестниц песком с послойным уплотнением, засыпка пазух пандусов щебнем песком с уплотнением. "Монолитные работы выше нуля (устройство гидроизоляции поверхностей ж/б стен входов, арок, устройство монолитных ж/б стен и перекрытий 1-19 этаж, устройство монолитных ж/б лестниц 1 этаж, вход в подвал, пандусы, устройство монолитных ж/б лестничных площадок, устройство монолитных ж/б плит козырьков входа, устройство монолитных ж/б стен машинных помещений, устройство монолитных ж/б плит покрытия машинных помещений лифтов, устройство деформационного шва, Секций ""Ж"" и ""И"" (от отм. -3.550 до отм. 53.560), секций ""Л"" и ""М"" (от отм. -4.250 до отм. 28.380, включая фундаментные плиты), монтаж сборных железобетонных изделий (включая доставку), лифтовые шахты, лестничные марши, лестничные ступени, вентиляционные блоки, подготовительные и вспомогательные работы, устройство временного проезда (выемка + вывоз грунта, песчаное основание, покрытие из плит), установка прожекторов, электротехнические работы, сооружение и обустройство арматурного цеха, очистка территории, вывоз строительного мусора, кладочные работы, кладка наружных стен, кладка внутренних стен и перегородок, заполнение оконных и дверных проемов,

Особенность и проекта



Застройщик не признан банкротом



Продолжаются строительно-монтажные работы собственными силами ООО «ПЕТРОСТРОЙ»



В рамках проекта было заключено Соглашение о взаимодействии при завершении строительства многоквартирных домов всех жилых комплексов, возводимых ООО «Петрострой».

Проблемы реализации проекта



Со стороны Застройщика продолжаются ввестись работы по поиску подрядчиков, заключению договоров, авансирование



Отсутствие переданной площадки от Застройщика (не желание идти на встречу и оказывать помощь в достройке техническому заказчику)

Пути решения проблем проекта

- Имеющиеся активы ООО «ПЕТРОСТРОЙ» могут быть направлены на финансирование мероприятий по завершению строительства только в том случае, если данные сделки не будут заблокированы в рамках уголовного дела.
- АНО «Дирекция КРТ Ленинградской области» предлагает в качестве схемы финансирования достройки проблемных объектов ООО «Петрострой» финансовую модель с передачей новому застройщику обязательств и сопоставимых активов ООО «Петрострой».
- Прелается создать отдельную организацию в форме общества с ограниченной ответственностью на базе которой собрать активы и обязательства только перед дольщиками. Такая организация принимает на себя часть активов Петростроя и обязательства по завершению проблемных объектов. Дирекция выступит финансирующей организацией для этой структуры на средства донора (ГК Самолет) и техническим заказчиком. После возобновления строительства и при гарантиях Ленинградской области доверие к бывшим проектам Петростроя возрастет. Предлагаемая организация начнет продажи и дальнейшее финансирование будет проходить уже на средства, вырученные от продаж. По итогам реализации проекта данная организация возвращает финансирование в Дирекцию, которые Дирекция сможет направить дальше – на другие проекты.

Пути решения проблем проекта.

Финансовая модель

| Материк | Корпус ДЕЖ | Корпус МНП | Корпус ИКЛ |
|---|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| Площадь непроданных квартир | 522,61 | 123,57 | 4 747,12 |
| Стоимость кв.м. продаваемой жилой площади (Петрострой) | 125 000,00 | 110 000,00 | 110 000,00 |
| Итого квартиры (руб) | 65 326 250,00 | 13 592 700,00 | 522 183 200,00 |
| Площадь коммерческих помещений | - | 285,47 | - |
| Стоимость кв.м. продаваемой коммерческой площади (Петрострой) | - | 130 000,00 | - |
| Итого коммерция (руб) | - | 37 111 100,00 | - |
| ИТОГО АКТИВЫ МАТЕРИК | 638 213 250,00 | | |

Стоимость достройки



| Материк. Стоимость достройки | |
|------------------------------|---------------------------|
| Корпус ДЕЖ | 350 000 000,00 |
| Корпус МНП | 700 000 000,00 |
| Корпус ИКЛ | 1 100 000 000,00 |
| ИТОГО | 2 150 000 000,00 |
| Баланс | - 1 543 697 412,50 |

Информация по ДДУ:

Количество квартир в 3 этапе 486.

Количество дольщиков 486.

Количество свободных квартир – 0.

Количество квартир в 4 этапе 435.

Количество дольщиков 432.

Количество свободных квартир – 3.

Количество квартир в 5 этапе 503.

Количество дольщиков 479.

Количество свободных квартир – 24.

Всего свободных квартир - 27.

Всего дольщиков – 1397.

ВЫВОДЫ:

- Дополнительные активы – земельные участки, которые имеются в составе ЖК «Северный вальс» и ЖК «Чистый ручей», предназначены под жилую застройку и на которых не начато строительство в настоящий момент. Большую часть из таких земельных участков использовать нельзя так как по данным Петростроя они в залоге (в Росреестре обременение в виде залога не регистрировалось). Имеется только 2 свободных от залогов участка.
- Данная финансовая модель учитывает исключительно затраты на возведения жилых домов, и не предусматривает строительство социальных объектов, линейных объектов и объектов входящих в инфраструктуру комплекса.

**Спасибо за
внимание !**