

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ от 21.01.2015г.**

**в редакции от 10.03.2015 г.**

по строительству многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой по адресу:  
Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Янино-2, ул. Садовая, участок 104.

**1. Информация о застройщике:**

**1.1. Фирменное наименование:** Закрытое Акционерное Общество «Инвестиционная компания «Строительное управление» (сокращенное наименование – ЗАО «ИК «СУ»)

**1.2. Местонахождение:**

Юридический адрес: 195043, г. Санкт-Петербург, ул. Лесопарковая д.13, литер А

Фактический адрес: 195279, г. Санкт-Петербург, пр. Индустриальный, д.29, корп.2, пом 1-Н.

**1.3. Режим работы офиса:** понедельник-четверг 09.00-18.00; пятница 09.00-17.00

**1.4. Сведения о государственной регистрации Застройщика:** зарегистрировано 28.12.2007 года МИ ФНС № 15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о государственной регистрации серия № 78 № 009108444 от 28.04.2014г, выдано МИ ФНС № 15 по Санкт-Петербургу, ОГРН 1079847155794, ИНН 7806377742, КПП 780601001.

Свидетельство о постановке на налоговый учет: серия 78 № 006195863 от 28.12.2007 г.

**1.5. Сведения об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления Застройщика:**

Русаков Николай Иванович – 100 %.

**1.6. Информация о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в строительстве которых принимал участие Застройщик в течение предыдущих 3 (трех) лет:**

Адрес объекта недвижимости	Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией	Фактический срок ввода в эксплуатацию
1. Многоквартирный жилой дом по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, Школьный пер., д.10.	IV квартал 2011 года.	IV квартал 2011 года.
2. Многоквартирный жилой дом по адресу: Санкт-Петербург, г.Колпино Лагерное ш.57.	IV квартал 2012 года.	IV квартал 2012 года.
3. Многоквартирный жилой дом по адресу: Ленинградская область, Всеволожский р-н, г.п. Токсово, Короткий пер., участок 1-А.	IV квартал 2013 года.	II квартал 2013 года.
4. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский р-н, г.п. Токсово, ул. Привокзальная 20Б.	IV квартал 2015 года	
5. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроено-пристроенными подземными автостоянками по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер.Янино-1, ул.Новая, между домами №6 и №13А.	III квартал 2016 года	
6. Многоквартирный жилой дом по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер.Янино-1, 7-я линия, дом 3.	II квартал 2017 года.	

### **1.7. Информация о лицензируемой деятельности Застройщика:**

Виды лицензируемой деятельности застройщика: отсутствуют. Все работы по строительству объекта выполняются ООО «Строительное управление», имеющее свидетельство о допуске к работам, оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0044-2009-7805040841-С-3 от 08.07.2009 г., выдано Саморегулируемой организацией, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство Некоммерческим партнерством «Объединение строителей Санкт-Петербурга».

### **1.8. Финансовый результат на 30.09.2014г: 2 502 тыс. рублей.**

Размер кредиторской задолженности на 30.09.2014г. – 1 498 667 тыс. рублей.

Размер дебиторской задолженности на 30.09.2014г.- 886 350 тыс. рублей.

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

### **2.1. Цели проекта строительства:**

Строительство многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой на 329 квартир.

### **2.2. Этапы и сроки реализации инвестиционного проекта строительства:**

Разработка и согласование проекта – с 3 квартала 2014 г. по 4 квартал 2014 г.

Начало строительства – декабрь 2014 г.

Окончание строительства – 4 квартал 2016 г.

### **2.3. Результаты государственной экспертизы проектной документации:**

Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Ленинградская кинофабрика» № 78-1-4-0208-14 от 09.12.2014 г.

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

№ RU47504303-85/14 от 15.12.2014 г. выдано Администрацией муниципального образования «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, срок действия до 16.12.2016 г.

### **2.5. Права Застройщика на земельный участок:**

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве частной собственности и подтверждаются следующими документами:

-Договором купли-продажи от 15.05.2014 г.

-Свидетельством о государственной регистрации права на земельный участок от 20 августа 2014г. серия 47-АВ № 157465, выдано 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 05 июня 2014 г. сделана запись регистрации 47-47-12/067/2014-107.

### **2.6. Информация о земельном участке:**

Площадь участка 12 950 кв.м. по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер.Янино-2, ул. Садовая, уч. 104. Кадастровый номер 47:09:0114004:30.

Существующие обременения: не зарегистрировано.

### **2.7. Элементы благоустройства:**

Въезд/выезд на земельный участок предусмотрен с северо-западной и юго-восточной сторон по запроектированным проездам с двухслойным асфальтобетонным покрытием шириной 6,0 м с внутриквартальных проездов. Вдоль проездов проектом предусмотрены тротуары шириной 1,5-2,0 м. с покрытием из асфальтобетона и тротуарной плитки. Подземная автостоянка на 66 машиномест с надземными павильонами въезда/выезда и входа/выхода, устройство открытых автостоянок на 82 машиноместа, в том числе 7 машиномест для автотранспорта инвалидов. Для сбора крупногабаритного мусора предусмотрено устройство крытой площадки. Площадь не занятая застройкой и покрытиями, озеленяется путем устройства газонов с посевом трав. Помимо устройства газонов предусмотрена посадка деревьев и кустарников (живая изгородь, одиночная и групповая посадка кустарников) с учетом расположения инженерных коммуникаций. Размещение на земельном участке площадки для отдыха взрослого населения и детской спортивной площадки с набивным покрытием. На площадках предусмотрена установка малых архитектурных форм (скамейки, урны) и игрового (горки, песочницы, качели) и спортивного оборудования.

## **2.8. Местоположение и описание объекта недвижимости:**

Здание расположено по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Янино-2, улица Садовая, участок 104. Многоквартирный жилой дом 4-х секционный, восьмиэтажный с подвалом, Ш-образной конфигурацией. С подземной автостоянкой на 66 машиномест с надземными павильонами въезда/выезда и входа/выхода, устройство открытых автостоянок на 82 машиноместа, в том числе 7 машиномест для автотранспорта инвалидов. Техническое подполье жилого жома разделено на два обособленных отсека: один отсек состоит из 1-ой и 2-ой секции, 2 отсек из 3-ей и 4-ой секции.

В здании запроектированы квартиры-студии, однокомнатные, двухкомнатные и трехкомнатные квартиры, общее количество 329. Лифты расположены во всех подъездах. В техническом подполье жилого дома находятся помещения инженерного обеспечения дома-два помещения кабельных вводов, помещения водомерного узла, два ИТП. На первом этаже жилого дома, кроме квартир, расположены лестнично-лифтовые узлы, мусорозборные камеры, помещения консьержа с санузлом в трех секциях, две электрощитовых, помещение диспетчерской с санузлом, помещение аппаратной с санузлом. В секции 3 вместо помещения консьержа предусмотрена кладовая уборочного инвентаря, в секции 3 предусмотрен сквозной проход. Помещения общественного назначения и электрощитовые, мусоросборные камеры предусмотрены с отдельными обособленными выходами непосредственно наружу. Со второго по восьмой этаж предусмотрены жилые квартиры. Высота помещений жилых этажей - 2,72 м. В жилом здании предусмотрен мусоропровод. Помещения квартир выполняются без чистовой отделки. В надстройках над кровлей секций расположены машинные помещения и выходы на кровлю из лестничных клеток. Под зданием запроектирован свайный фундамент с плитным монолитным железобетонным ростверком толщиной 600 мм. Сваи забивные сборные железобетонные. Конструктивная система здания - перекрестно-стеновая с несущими продольными и поперечными железобетонными внутренними несущими стенами. Наружные стены - монолитный железобетон-180 мм, утеплитель-пеноэкс-150 мм. Наружная отделка-цоколь-облицовка бетонными плитами, 1 и 2 этажи - облицовка лицевым керамическим кирпичом, выше второго этажа - декоративная штукатурка. Внутренние стены- монолитный железобетон. Перегородки - между санузлом, кухней и жилой комнатой - монолитная стена. Воздушный зазор. Гипсовые пазогребневые водостойкие плиты, заполнением мин.ватой. Окна - двухкамерный стеклопакет в металлопластиковых переплетах клапанами микро проветривания. Остекление балконов и лоджий - витражные конструкции с одинарным остеклением. Двери - деревянные и металлические дверные блоки, наружные - утепленные. Источник теплоснабжения - существующая газовая котельная ООО «С-Клад», источник электроснабжения — ПС-294, система водоснабжения - присоединение к централизованным системам водоснабжения и ливневой канализации, телефонизация-присоединение к сети связи Петербургского филиала ОАО «Ростелеком», радиофикация и домофонная связь.

## **2.9. Состав строящегося многоквартирного жилого дома (квартир и иных объектов недвижимости), подлежащих передаче участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и описание технических характеристик указанных самостоятельных частей:**

Площадь застройки - 3 252 кв.м.

Кол-во этажей – 9

В том числе:

- наземных - 8

- подземных - 1

Общая площадь здания – 21 685,57 кв.м.

Общая площадь квартир – 16 355,16 кв.м.

Общее количество жилых помещений – 329 шт.

квартиры-студии – 32 шт, примерной площадью от 27,76 кв.м. до 42,60 кв.м.,

1 ком.кв. – 138 шт., примерной площадью от 33,82 кв.м. до 42,24 кв.м.,

2 ком.кв. – 111 шт., примерной площадью от 45,42 кв.м. до 63,39 кв.м.,

3 ком.кв.- 48 шт., примерной площадью от 65,21 кв.м. до 83,60 кв.м..

Общая площадь подземной автостоянки – 2 132,65 кв.м.

Общее количество машиномест – 66,

Количество этажей подземной автостоянки – 1.

**2.10. Состав общего имущества в объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства:**

межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации (технические подвалы), крыши, ограждающие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Общее количество технических помещений – 22 шт.:

Электрощитовая – 2 шт., примерной площадью 10,06 кв.м.,

Помещение ТСЖ – 1 шт., примерной площадью 20,21 кв.м.,

Водомерный узел – 1 шт., примерной площадью 19,89 кв.м.,

ИТП – 2 шт., примерной площадью от 18,11 кв.м. до 18,12 кв.м.,

Помещение уборочного инвентаря – 1 шт., примерной площадью 2,05 кв.м.,

Мусоросборная камера – 4 шт., примерной площадью 3,82 кв.м.,

Помещение консьержа – 3 шт., примерной площадью от 9,93 кв.м. до 11,14 кв.м.,

Диспетчерская – 1 шт., примерной площадью 20,55 кв.м.,

Помещение кабельных вводов – 2 шт., примерной площадью 11,45 кв.м.,

Аппаратная – 1 шт., примерной площадью 20,55 кв.м.,

Машинное помещение лифта – 4 шт., примерной площадью 14,00 кв.м.

**2.11. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости:** 16 декабря 2016 г.

**3. Органы государственной власти, органы местного самоуправления и организации, представители которых принимают участие в приемке объекта недвижимости:**

Служба строительного надзора и экспертизы, застройщик, Администрация, генподрядчик, субподрядчики.

**4. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства:**

Финансовые и прочие риски носят маловероятный характер, т.к. земельный участок принадлежит Застройщику, вопросы с инженерными ведомствами по подключению объекта к инженерным сетям решены.

Застройщик производит страхование гражданской ответственности застройщика в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214 от 30.12.04г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Страхование иных рисков, не предусмотренных договором страхования гражданской ответственности, не осуществлялось.

**5. Планируемая стоимость строительства (создания) объекта недвижимости:**

867 422 тыс. рублей.

**6. Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков):**

ООО «Архитектурная Мастерская В.В. Арсеньева»

ООО «Строительное управление».

ООО «Архитектура»

ПК «Универсал»

**7. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:**

Залог и страхование гражданской ответственности застройщика в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214 от 30.12.04 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**8. Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) объекта недвижимости:** отсутствуют.