

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ от 21.01.2015. в
редакции от 13.06.2018г.**

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.

1.3. Местонахождение:

Юридический адрес: 197101, г. Санкт-Петербург, ул. Кронверкская, д. 4, литер А, пом. 2-Н, каб. 12

Фактический адрес: 195027, г. Санкт-Петербург, Магнитогорская ул., д. 23, к1, лит А., офис 302.

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 – 40 %

Русаков Иван Николаевич – 60 %

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. Жилой комплекс со встроенными помещениями и отдельно стоящей многоэтажной автостоянкой по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, пр. Христиновский дом 83, корпус 1, 2, 3; надземная автостоянка по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, пр. Христиновский дом 83 лит. Б.	IV квартал 2015 года	IV квартал 2017 года.
2. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский р-н, г.п. Токсово, ул. Привокзальная 20Б	IV квартал 2015 года	II квартал 2015 года.
3. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенными подземными автостоянками по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Янино-1, ул.Новая, между домами №6 и №13А.	I квартал 2018 года	IV квартал 2017 года
4. Многоэтажный жилой дом по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Янино-1, 7-я линия, дом 3.	IV квартал 2018 года	

5. Жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Янино-2, участок 135.	III квартал 2021 года	
6. Многоэтажный жилой дом по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Янино-1, ул. Кольцевая, участок 12.	IV квартал 2018 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 30.03.2018г:

Прибыль от основной деятельности – 0 тыс. руб.

Убытки прошлых лет – 8 871 тыс. руб.

Размер кредиторской задолженности на 30.03.2018г.: 272 394 тыс. рублей.

Размер дебиторской задолженности на 30.03.2018г.: 846 591 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 2018 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 28.12.2018 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 открытой автостоянки на 47 машиномест, в том числе 5 машиномест для автотранспорта инвалидов, устройство открытой автостоянки на 10 машиномест, устройство открытой автостоянки на 10 машиномест, устройство открытой автостоянки на 10 машиномест, устройство открытой автостоянки на 5 машиномест, в том числе 2 машиноместа для автотранспорта инвалидов. Для сбора крупногабаритного мусора предусмотрено устройство крытой площадки. Площадь не занятая застройкой и покрытиями, озеленяется путем устройства газонов с посевом

трив. 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, восьмизэтажный с подвалом, Ш-образной конфигурацией. С подземной автостоянкой на 66 машиномест с надземными павильонами въезда/выезда и выхода/выхода, устройство открытой автостоянки на 47 машиномест, в том числе 5 машиномест для автотранспорта инвалидов, устройство открытой автостоянки на 10 машиномест, устройство открытой автостоянки на 10 машиномест, устройство открытой автостоянки на 10 машиномест, устройство открытой автостоянки на 5 машиномест, в том числе 2 машиноместа для автотранспорта инвалидов. Техническое подполье жилого дома 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, мусоросборные 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-стенная 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.

1 ком.кв. - 138 шт.

2 ком.кв. - 111 шт.

3 ком.кв. - 48 шт.

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 – 18 шт.:

Электрощитовая – 2 шт., Помещение ТСЖ – 1 шт.,

Водомерный узел – 1 шт., ИТП – 2 шт.,

Помещение уборочного инвентаря – 1 шт.,

Мусоросборная камера – 4 шт., Помещение

консьержа – 3 шт., Диспетчерская – 1 шт.,

Помещение кабельных вводов – 2 шт.,

Аппаратная – 1 шт.

2.11. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости:
28 декабря 2018 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 на праве собственности, вопросы с инженерными ведомствами по подключению объекта к инженерным сетям решены, готовность объекта более 85%.

5. Планируемая стоимость строительства (создания) объекта недвижимости:

600 150 тыс. рублей.

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

ООО «Архитектурная мастерская В.В. Арсеньева».

ООО «Строительное управление».

ООО «Архитектура».

ПК «Универсал».

ООО «Галант».

ООО «Механика-М».

ООО «Лифтстройуправление».

ООО «Балт Спец Строй».

ООО «Энергомед-М».

ООО «Инженерные Системы».

ООО «Алден».

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.

Генеральный директор



Русаков И.Н.