

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ от 07.05.2018.

по строительству многоэтажного жилого дома по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский район, д. Янино-1, ул. Кольцевая, участок 12.

1. Информация о застройщике:

1.1. Firmenname: 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: 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. 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: С-Пб. 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	II квартал 2015 года.

<p>5. 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.</p> <p>6. Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Янино-2, ул. Садовая, участок 104.</p> <p>7. Многоэтажный жилой дом по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Янино-1, 7-я линия, дом 3.</p> <p>8. Жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Янино-2, участок 135.</p>	<p>I квартал 2018 года</p> <p>IV квартал 2018 года</p> <p>IV квартал 2018 года</p> <p>III квартал 2021 года</p>	<p>IV квартал 2017 года</p>
--	---	-----------------------------

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 многоэтажного жилого дома на 176 квартир.

2.2. Этапы и сроки реализации инвестиционного проекта строительства:

Разработка и согласование проекта – с 4 квартала 2014 г. по 2 квартал 2015 г.

Начало строительства – 2 квартал 2015 г.

Окончание строительства – 4 квартал 2018 г.

2.3. Результаты государственной экспертизы проектной документации:

Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Центральное Бюро Экспертизы ЛКФ» № 78-1-4-0040-15 от 09.06.2015 г.

2.4. Разрешение на строительство: № 47-RU47504303-96K-2015 от 18.06.2015 г. выдано Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

2.5. Права Застройщика на земельный участок: Земельный участок принадлежит Застройщику на праве частной собственности и подтверждаются следующими документами: - Договором купли-продажи от 26.12.2014 г. - Свидетельством о государственной регистрации права на земельный участок от 20.03.2015 г. серия 47-АВ № 632253, 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 21 января 2015 г. сделана запись регистрации №47-47/012-12/176/2014-352/2.

2.6. Информация о земельном участке: Площадь земельного участка 4580,0 кв.м. по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Янино-1, ул. Кольцевая, участок 12. Кадастровый номер 47:07:1002004:73. Существующие обременения: не зарегистрировано.

2.7. Элементы благоустройства: Въезд/выезд на земельный участок предусмотрен с юго-восточной и юго-западной сторон с существующих внутриквартальных проездов, примыкающих к ул. Кольцевой. Отвод поверхностных вод осуществляется по спланированной поверхности путем создания продольных и поперечных уклонов покрытий и газонов до запроектированных дождеприемных колодцев дождевой канализации. Для защиты подземных частей здания от грунтовых вод проектными решениями предусмотрено устройство кольцевого прифундаментного дренажа. Для подъезда и проезда пожарного, специализированного и легкового транспорта проектными решениями предусмотрено устройство кольцевого проезда шириной 5,5-6,0 м с покрытием из двуслойного асфальтобетона вокруг запроектированного здания. Предусмотрены площадки для отдыха взрослого населения и игр детей на территории квартала на дворовой территории многоквартирного жилого дома, расположенного юго-западнее запроектированного дома. Проектными решениями предусмотрено устройство открытых стоянок для временного хранения автотранспорта жильцов общей вместимостью 36 машиномест. Недостающие места предусмотрены в многоярусных стоянках, расположенных в пределах пешей доступности. Для сбора бытового мусора предусмотрено устройство крытой контейнерной площадки. По трем сторонам площадки проектными решениями предусмотрена посадка кустарника. Освещение территории предусмотрено фасадными светильниками. Площадь не занятая застройкой и покрытиями озеленяется, путем устройства газонов с посевом трав и посадкой кустарников и деревьев.

2.8. Местоположение и описание объекта недвижимости: Здание расположено по адресу:

Ленинградская область, Всеволожский район, д. Янино-1, ул. Кольцевая, участок 12. Здание жилого дома двух секционное двенадцатизэтажное с техническим подпольем П-образной конфигурацией в плане с максимальными размерами между осями 1-23 и А-П 51,90x27,70 м. Высота от планировочной поверхности земли до верха парапета здания 38,18 м, до верха парапета лестничной клетки – 42,83 м. Проектными решениями предусмотрено устройство открытых стоянок для временного хранения автотранспорта жильцов общей вместимостью 36 машиномест. В техническом подполье жилого дома на отметке минус 2.180 расположены помещения для прокладки коммуникаций и помещение кабельного ввода. На отметке минус 2.480 расположены помещения инженерного обеспечения дома: насосная пожаротушения, водомерный узел, насосная, ИТП. На перепаде высот предусмотрены лестницы. На первом этаже секции 1 расположены: помещения жилого дома (вестибюль с входом через два тамбура, помещение консьержа с санузлом, колясочная, лифтовой холл, мусоросборная камера, квартиры), электрощитовая, диспетчерская с входом через тамбур и санузлом. На первом этаже секции 2 расположены: помещения жилого дома (вестибюль с входом через два тамбура, кладовая уборочного инвентаря, санузел, колясочная, лифтовой холл, мусоросборная камера, квартиры). На перепаде высот предусмотрена лестница и подъемник. Со второго по двенадцатый этаж предусмотрены жилые квартиры с балконами. Высота жилых помещений – 2,72 м. Вертикальная связь между этажами в каждой секции осуществляется с помощью лестничной клетки типа Н1 и двух лифтов: один грузоподъемностью 630 кг; второй грузоподъемностью 400 кг. Кровля плоская совмещенная с внутренним водостоком. Наружные стены на уровне первого этажа – газобетонные блоки D500 – 200 мм, утеплитель Rockwool Венти Баттс – 120 мм, кирпич пустотелый керамический – 120 (250) мм; железобетон – 180 мм, утеплитель Rockwool Венти Баттс – 150 мм, кирпич пустотелый керамический – 120 (250) мм. Со второго этажа – железобетон – 180 мм, утеплитель Rockwool Фасад Баттс – 150 мм, декоративная штукатурка – 8 мм; газобетон D500 – 200 мм, утеплитель Rockwool Фасад Баттс – 120 мм, декоративная штукатурка – 8 мм. Внутренние стены – монолитный железобетон. Перегородки: между санузлом и жилой комнатой – гипсовые гидрофобизированные пазогребневые плиты. Окна – двухкамерные стеклопакеты в металлопластиковых профилях. Остекление балконов и лоджий – витражные алюминиевая конструкция с одинарным остеклением. Двери – наружные входные – металлические остекленные; металлические противопожарные; деревянные остекленные армированным

стеклом с самозакрыванием и уплотнением в притворах; деревянные; металлические. Помещения квартир выполняются без чистовой отделки. Фундаменты здания свайные с монолитным железобетонным ростверком. Конструктивная система здания - перекрестно-стенная с несущими продольными и поперечными железобетонными стенами. Источник теплоснабжения - существующая котельная №40, арендуемая ООО «СМЭУ «Заневка», источник электроснабжения — ПС «Восточная», система водоснабжения - присоединение к централизованным системам водоснабжения и ливневой канализации, телефонизация - присоединение к сети связи Петербургского филиала ОАО «Ростелеком», радиофикация оповещение по сигналам ГО и ЧС, система коллективного приема телевидения, диспетчеризация, домофонная связь, система охранного телевидения.

2.9. Состав строящегося многоэтажного 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 – 1 143,0

кв.м. Кол-во этажей – 13

В том числе: - надземных - 12 - подземных - 1

Общая площадь здания – 11 676,72 кв.м.

Общая площадь квартир – 8 702,84 кв.м.

Общее количество жилых помещений – 176

шт. 1 ком.кв. – 117 шт.

2 ком.кв. – 46 шт.

3 ком.кв.- 13 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 – 14 шт.:

Электрощитовая – 1 шт.,

Диспетчерская – 1 шт.,

Помещение консьержа – 1

шт., Водомерный узел – 1

шт., ИТП – 1 шт.,

Помещение технического подполья – 1

шт., Мусоросборная камера – 2 шт.,

Помещение колясочной – 2 шт.,

Диспетчерская – 1 шт., Помещение

кабельного ввода – 1 шт., Насосная

пожаротушения – 1 шт., Насосная – 1 шт.

2.11. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости: 31 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, вопросы с инженерными ведомствами по подключению объекта к инженерным сетям решены.

5. Планируемая стоимость строительства (создания) объекта недвижимости: 380 496 500 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».

ООО «Галант».

ООО «МК-Строй».

ООО «Механика-М».

ООО «Лифтстройуправление».

ООО «Балт Спец Строй».

ООО «Энергомед-М».

ООО «Инженерные Системы».

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.

