

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ от  
03.02.2014г.**

**в редакции от 07.08.2017г.**

по строительству жилого дома со встроенными помещениями и  
встроено-пристроенными подземными автостоянками по адресу:  
Ленинградская область, Всеволожский район, дер.Янино-1, ул.Новая, между  
домами №6 и №13А.

**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 № 006195862, 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 %

Кинтана Гомила Янет – 35%

Русаков Иван Николаевич – 25 %.

**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
----------------------------	--	--

<p>1. Многоквартирный жилой дом по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, Школьный пер., д.10</p> <p>2. Многоквартирный жилой дом по адресу: С-Пб. г.Колпино Лагерное ш..57</p> <p>3. Многоквартирный жилой дом по адресу: Ленинградская область, Всеволожский р-н, г.п. Токсово, Короткий пер., участок 1-А.</p> <p>4. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский р-н, г.п. Токсово, ул. Привокзальная 20Б</p> <p>5. Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Янино-2, ул. Садовая, участок 104.</p> <p>6. Многоэтажный жилой дом по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Янино-1, 7-я линия, дом 3.</p> <p>7. Жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Янино-2, участок 135.</p> <p>8. Многоэтажный жилой дом по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Янино-1, ул. Кольцевая, участок 12</p>	<p>IV квартал 2011 года.</p> <p>IV квартал 2012 года.</p> <p>IV квартал 2013 года.</p> <p>IV квартал 2015 года</p> <p>IV квартал 2016 года</p> <p>II квартал 2017 года</p> <p>III квартал 2019 года</p> <p>II квартал 2018 года</p>	<p>IV квартал 2011 года.</p> <p>IV квартал 2012 года.</p> <p>II квартал 2013 года.</p> <p>IV квартал 2015 года</p>

#### 1.6. Информация о лицензируемой деятельности Застройщика:

Данная лицензируемая деятельность застройщика осуществляется в соответствии с...

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 30.06.2017г:** Прибыль - 207 тыс. рублей.

Размер кредиторской задолженности на 30.06.2017 г. - 434 298,00 тыс. рублей.

Размер дебиторской задолженности на 30.06.2017 г.- 480 148,00 тыс. рублей.

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

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

Строительство 12 этажного многоквартирного жилого дома на 647 квартир со встроенными помещениями и встроено-пристроенными подземными автостоянками.

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

Разработка и согласование проекта – с 4 квартала 2013г по 1 квартал 2014г Начало строительства – январь 2014 г.

Окончание строительства – 3 квартал 2017г.

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

Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Ленинградская кинофабрика» № 4-1-1-0002-14 от 17.01.2014 г.

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

№ RU47504303-01/14 от 24.01.2014г. выдано Администрацией муниципального образования «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, срок действия до 28.02.2018 г.

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

Подтверждаются следующими документами:

- Договором купли-продажи земельного участка от 30.05.2013г.
- Дополнительным соглашением к договору купли-продажи земельного участка от

30.05.2013г. от 15.07.2013г.

- Свидетельством о государственной регистрации права на земельный участок от 09.10.2013г серия 47 АБ №711945, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, и картографии по Ленинградской области. Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 47-47-12/057/2013-196 от 25 июля 2013г.

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

Площадь участка 17 772 кв.м. по адресу: Ленинградская область

площадь участка 177/2 кв.м. по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер.Янино-1, ул.Новая, между домами №6 и №13А. Кадастровый номер 47:07:1039001:71 Существующие обременения: охранная зона теплотрассы – 855 кв.м, охранная зона газопровода – 2406 кв.м, охранная зона канализации – 2366 кв.м, охранная зона кабеля – 70 кв.м, охранная зона водопровода – 4058 кв.м, охранная зона ЛЭП – 1822 кв.м.

## **2.7. Элементы благоустройства:**

Проектными решениями предусмотрено устройство комбинированного проезда с асфальтобетонным покрытием и кольцевых проездов с покрытием из тротуарной плитки на эксплуатируемых кровлях подземных паркингов, организация открытой автостоянки машин общей вместимостью 43 м/мест, площадки для отдыха взрослого населения, спортивной площадки с сетчатым ограждением и двух детских игровых площадок с набивным покрытием, двух площадок для сбора мусора, устройство газонов и цветников, посадка деревьев и кустарников, установка малых архитектурных форм.

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

Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенными подземными автостоянками выполнен в плане Ш-образный контур. Состоит из 8 секций и имеет 12 надземных этажей, с техническим подпольем, без верхнего технического этажа и двумя встроенно-пристроенными подземными автостоянками. Общее количество этажей 13.

Здание расположено по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер.Янино-1, ул.Новая, между домами №6 и №13А.

В здании запроектированы квартиры-студии, одно, двух и трехкомнатные квартиры, общее количество 647. Лифты расположены во всех подъездах.

В подвале под жилым домом находятся помещения инженерного обеспечения.

На первом этаже жилого дома, кроме квартир, расположены лестнично-лифтовые узлы, мусоросборные камеры, три электрощитовые, помещение ТСЖ, кладовая уборочного инвентаря, пункт абонентского доступа в квартиры, 7 помещений офисов с санузлами и кладовыми уборочного инвентаря. Офисы, электрощитовые, помещение ТСЖ, кладовая уборочного инвентаря, пункт абонентского доступа предусмотрены с отдельными обособленными выходами непосредственно наружу. Высоты помещений первого этажа –

3,02м.

Высота жилых этажей – 2,72 м.. Балконы и лоджии запроектированы в квартирах. В жилом здании предусмотрен мусоропровод. Помещения квартир выполняются без чистовой отделки.

Проектом предусмотрены свайные фундаменты. Несущие стены надземной части – монолитные железобетонные толщиной 160 мм. Наружные стены здания выполнены из газобетонных блоков, толщиной 200 мм с наружным утеплением Roswool толщиной 150 мм и наружным слоем фасадной штукатурки и монолитный железобетон – 160 мм с наружным утеплением Roswool толщиной 150 мм и наружным слоем фасадной штукатурки, Внутренние стены монолитные железобетонные толщиной 160 мм. Перегородки: из пустотелого кирпича толщиной 250 мм; двойные перегородки из железобетона 140 мм с воздушным промежутком, заполненным минватой толщиной 50 мм. Кровля здания плоская, совмещенная, рулонная. Конструкция оконных блоков – двухкамерный стеклопакет в металлопластиковых переплетах. Остекление

балконов и лоджий – витражные конструкции с одинарным остеклением.

Источник водоснабжения – существующая водопроводная сеть. Источник теплоснабжения и системы ГВС централизованный - существующая котельная. Проектом предусмотрено подключение телефонной связи, радиотрансляции, телевидения, сети Интернет. Предусмотрена система бытовой и дождевой канализации.

Проектом предусмотрены две встроено-пристроенные автостоянки, расположенные под дворовой территорией.

**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:**

Общая площадь здания – 43 286,00 кв.м.

Общая площадь квартир – 31 250,11 кв.м. Общее количество жилых помещений – 647 шт.

квартиры-студии – 165 шт,

1 ком.кв. – 152 шт.,

2 ком.кв. – 288 шт.,

3 ком.кв. – 42 шт.

Площадь встроенных помещений – 548,57 кв.м. Общее количество нежилых помещений (офисов) – 7

Общая площадь встроено-пристроенных подземных автостоянок – 2 876,83 кв.м. Общее количество машиномест автостоянок – 93 В т.ч. Автостоянка №1-48, Автостоянка № 2- 45

**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, технические этажи, 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.: Кабельное помещение – 3 шт., Электрощитовая – 3 шт., ИТП – 6 шт., Водомерный узел – 1 шт.,

Помещение хозяйственно-питьевой насосной

станции – 1 шт., Помещение пожарной насосной станции – 1 шт., Помещение ТСЖ – 1 шт., Пункт абонентского доступа – 1 шт.,

Кладовая уборочного инвентаря – 1 шт.

**2.11. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости:** 3 квартал 2017г.

**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».

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

1 910 375 тыс. рублей.

**6. Перечень организаций, осуществляющих основные строительномонтажные и другие работы (подрядчиков):**

ООО «Архитектурная Мастерская Цехомского В.В.»

ООО «Строительное управление».

ООО «Архитектура»

ПК  
«Уни  
верса  
л»  
ЗАО  
«Лен  
ТИС  
ИЗ»

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

Залог и страхование гражданской ответственности застройщика в порядке,