

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ от 21.01.2015
в редакции от 09.12.2016г.**

по строительству жилого комплекса со встроенными помещениями и подземными автостоянками по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Янино-2, участок 135.

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 – 75%.

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
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	

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	
--	-----------------------	--

1.6. 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».

1.7. Финансовый результат на момент публикации: 6 928 тыс. рублей.

Размер кредиторской задолженности на момент публикации: 588 810 тыс. рублей.

Размер дебиторской задолженности на момент публикации: 491 604 тыс. рублей.

2. Информация о проекте строительства:

2.1. Цели проекта строительства:

Строительство жилого комплекса со встроенными помещениями и подземными автостоянками.

2.2. Этапы и сроки реализации инвестиционного проекта строительства:

Разработка и согласование проекта – с 2 квартала 2013 г. по 1 квартал 2014 г.

Начало строительства – декабрь 2014 г.

Плановое окончание строительства – 29 сентября 2019 г.

2.3. Результаты государственной экспертизы проектной документации:

Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Ленинградская кинофабрика» № 78-1-4-0217-14 от 23.12.2014 г.

Положительное заключение негосударственной экспертизы (повторная экспертиза) ООО «Центральное бюро экспертизы ЛФК» № 78-2-1-2-0123-16 от 02.12.2016 г.

2.4. Разрешение на строительство:

№ RU47504303 – 108/14 от 29 декабря 2014 г. выданного Администрацией муниципального образования «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, срок действия до 29.09.2019 г.

№ RU47504303-183К-2016 от 09.12.2016 г. выдано Администрацией муниципального образования «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, срок действия до 09.09.2021 г.

2.5. Права Застройщика на земельный участок:

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

-Договором купли-продажи от 12.12.2013 г.

-Свидетельством о государственной регистрации права на земельный участок серия 47-АВ № 172921, 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 декабря 2014 г. сделана запись регистрации 47-47-

12/156/2014-205.

2.6. Информация о земельном участке:

Площадь участка 30 373 кв.м. по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер.Янино-2, уч. 135. Кадастровый номер 47:07:1005005:76.

Существующие обременения: Часть земельного участка площадью 2473 кв.м. охранный зона ЛЭП, часть земельного участка площадью 120 кв.м. -охранная зона канализации.

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. Проектом предусмотрены тротуары шириной 1,5-4,5 м с покрытием из тротуарной плитки. Хранение легкового автотранспорта предусмотрено на открытых автостоянках, примыкающих к внутриквартальным проездам общей вместимостью 141 машиномест. Для сбора бытового мусора предусмотрено устройство трех площадок. Предусмотрена посадка кустарников вдоль ограждения. 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 детских спортивных площадок 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, участок 135. Жилой комплекс, состоящий из пяти жилых домов, в жилом доме № 1 предусмотрены встроенные помещения.

- **Здание жилого дома № 1-** 3-ех секционное восьмизэтажное с подвалом прямоугольной конфигурацией. В подвале жилого дома расположены: помещения для прокладки инженерных коммуникаций, ИТП, помещения кабельного ввода, помещение водомерного узла, помещение насосной, ИМТП встроенных помещений, помещение для временного хранения люминисцентных ламп, В каждой секции предусмотрено по одному выходу непосредственно наружу, обособленно от лестниц жилого дома. Высота помещений подвала- 2,4 м. На первом этаже жилого дома расположены: лестнично-лифтовые узлы, мусоросборные камеры, встроенные помещения общественного назначения с санитарными помещениями (во всех секциях). В секции 1 предусмотрены: электрощитовая, кладовая уборочного инвентаря, помещение дежурного с санузлом. Встроенные помещения, помещение дежурного, электрощитовая, мусоросборные камеры предусмотрены с обособленными выходами. Уровень пола встроенных нежилых помещений предусмотрены на 0,6 м ниже отметки пола жилого этажа. Высота встроенных нежилых помещений этажа – 3,19 м. Со второго по восьмой этаж предусмотрены жилые квартиры. Высота помещений жилых этажей-2,72 м. В жилом здании предусмотрен мусоропровод. Кровля из рулонных материалов по одному слою утеплителя из минераловатных плит толщиной 250 мм. Наружные стены- газобетонные блоки D500, толщиной 200 мм, с утеплением плитами «роквулл» толщиной 120 мм и наружным слоем фасадной штукатурки, железобетонная стена-160 мм, минераловатный утеплитель Роквул-150 мм, фасадная штукатурка. Наружная отделка-цоколь-облицовка бетонными плитами, тонкостенная штукатурка-5 мм. Внутренние стены-монолитный железобетон. Перегородки- между санузлом, кухней и жилой комнатой-монолитная стена, плита Акустик Батс -40 мм, пазогребневые водостойкие плиты-100мм. Окна двухкамерный стеклопакет в металлопластиковых переплетах клапанами типа AERECO. Остекление балконов только в торцах всех корпусов витражными конструкциями с одинарным остеклением. Двери- деревянные и металлические дверные блоки, наружные утепленные. Внутренняя отделка-Помещения встроенных помещений-без чистовой отделки.

Стены-штукатурка, окраска алкидными красками, инженерно-технические помещения-известковая покраска.

Пол-эпоксидное эмульгиованное покрытие, технические помещения-цементно-песчаная стяжка; помещения ИТП, водомерного узла, машинных помещений лифтов-«плавающие» полы.

- **Здание жилого дома № 2-** 3-ех секционное восьмизэтажное с подвалом прямоугольной конфигурацией. В подвале жилого дома расположены: помещения для прокладки инженерных коммуникаций, ИТП, помещения кабельного ввода, помещение водомерного узла, помещение насосной. В каждой секции предусмотрено по одному выходу непосредственно наружу, обособленно от лестниц жилого дома. Высота помещений подвала- 2,4 м. На первом этаже жилого дома расположены: лестнично-лифтовые узлы, мусоросборные камеры, квартиры в каждой секции. В секции 3 предусмотрены электрощитовая, кладовая уборочного инвентаря, помещение дежурного с санузлом, пункт абонентского доступа. Помещение дежурного, электрощитовая, мусоросборные камеры предусмотрены с обособленными выходами. Высота помещений жилых этажей-2,72 м. Со второго по восьмой этаж предусмотрены жилые квартиры. Высота помещений жилых этажей-2,72 м. В жилом здании предусмотрен мусоропровод Кровля из рулонных материалов по одному слою утеплителя из минераловатных плит толщиной 250 мм. Наружные стены- газобетонные блоки D500, толщиной 200 мм, Наружные стены- газобетонные блоки D500, толщиной 200 мм, с утеплением плитами «роквулл» толщиной 120 мм и наружным слоем фасадной штукатурки, железобетонная стена-160 мм, минераловатный утеплитель Роквул-150 мм, фасадная штукатурка. Наружная отделка-цоколь-облицовка бетонными плитами, тонкостенная штукатурка-5 мм. Внутренние стены-монолитный железобетон. Перегородки- между санузлом, кухней и жилой комнатой-монолитная стена, плита Акустик Батс -40 мм, пазогребневые водостойкие плиты-100мм. Окна двухкамерный стеклопакет в металлопластиковых переплетах клапанами типа AERECO. Остекление балконов только в торцах всех корпусов, витражными конструкциями с одинарным остеклением. Двери- деревянные и металлические дверные блоки , наружные утепленные Внутренняя отделка- Помещения квартир и встроенных помещений-без чистовой отделки. Стены-штукатурка, окраска алкидными красками, инженерно-технические помещения-известковая покраска. Потолок-шпатлевка с покраской алкидными красками, инженерно-технические помещения-известковая покраска. - 4 -

Пол-эпоксидное эмульгированное покрытие, технические помещения-цементно-песчаная стяжка, помещения ИТП, водомерного узла, машинных помещений лифтов-«плавающие» полы.

- **Здание жилого дома № 3-** здание жилого дома односекционное восьмизэтажное с подвалом прямоугольной конфигурацией. В подвале жилого дома расположены: помещения для прокладки инженерных коммуникаций, ИТП, помещения кабельного ввода, помещение водомерного узла, помещение насосной. В подвале предусмотрено 2 выхода непосредственно наружу. На первом этаже жилого дома расположены: лестнично-лифтовой узел, мусоросборная камера, квартиры, электрощитовая, помещение дежурного с санузлом, сквозной проход, помещение абонентского доступа, помещение уборочного инвентаря, помещение ТСЖ с санузлом. Помещение дежурного электрощитовая, мусоросборные камеры, помещения ТСЖ предусмотрены с обособленными выходами. Высота жилых помещений- 2,72 м. Со второго по восьмой этаж предусмотрены жилые квартиры. Высота помещений жилых этажей-2,72 м. В жилом здании предусмотрен мусоропровод Кровля из рулонных материалов по одному слою утеплителя из минераловатных плит толщиной 250 мм. Наружные стены- газобетонные блоки D500, толщиной 200 мм, Наружные стены-газобетонные блоки D500, толщиной 200 мм, с утеплением плитами «роквулл» толщиной 120 мм и наружным слоем фасадной штукатурки, железобетонная стена-160 мм, минераловатный утеплитель Роквул-150 мм, фасадная штукатурка. Наружная отделка-цоколь-облицовка бетонными плитами, тонкостенная штукатурка-5 мм. Внутренние стены-монолитный железобетон. Перегородки- между санузлом, кухней и жилой комнатой-монолитная стена, плита Акустик Батс - 40 мм, пазогребневые водостойкие плиты-100мм. Окна двухкамерный стеклопакет в

металлопластиковых переплетах клапанами типа AERECO. Остекление балконов только в торцах всех корпусов витражными конструкциями с одинарным остеклением. Двери- деревянные и металлические дверные блоки , наружные утепленные Внутренняя отделка- Помещения квартир и встроенных помещений-без чистовой отделки. Стены-штукатурка, окраска алкидными красками, инженерно-технические помещения-известковая покраска.Потолок-шпатлевка с покраской алкидными красками, инженерно-технические помещения-известковая покраска. Пол-эпоксидное эмульгированное покрытие, технические помещения-цементно-песчаная стяжка, помещения ИТП, водомерного узла, машинных помещений лифтов-«плавающие» полы.

- Здание жилого дома № 4- здание жилого дома двухсекционное восьмизэтажное с подвалом

прямоугольной конфигурацией. В подвале жилого дома расположены: помещения для прокладки инженерных коммуникаций, ИТП, помещения кабельного ввода, помещение водомерного узла, помещение насосной. В каждой секции предусмотрено по одному выходу непосредственно наружу. На первом этаже жилого дома расположены: лестнично-лифтовые узлы, мусоросборные камеры, квартиры в каждой секции. В секции 1 предусмотрена электрощитовая. Кладовая уборочного инвентаря, помещение дежурного с санузлом, пункт абонентского доступа Помещение дежурного, электрощитовая, мусоросборные камеры предусмотрены с обособленными выходами. Высота помещений жилых этажей-2,72 м. Со второго по восьмой этаж предусмотрены жилые квартиры. Высота помещений жилых этажей-2,72 м В жилом здании предусмотрен мусоропровод Кровля из рулонных материалов по одному слою утеплителя из минераловатных плит толщиной 250 мм. Наружные стены- газобетонные блоки D500, толщиной 200 мм, Наружные стены- газобетонные блоки D500, толщиной 200 мм, с утеплением плитами «роквулл» толщиной 120 мм и наружным слоем фасадной штукатурки, железобетонная стена-160 мм, минераловатный утеплитель Роквул-150 мм, фасадная штукатурка. Наружная отделка-цоколь- облицовка бетонными плитами, тонкостенная штукатурка-5 мм. Внутренние стены-монолитный железобетон. Перегородки- между санузлом, кухней и жилой комнатой-монолитная стена, плита Акустик Батс -40 мм, пазогребневые водостойкие плиты-100мм. Окна двухкамерный стеклопакет в металлопластиковых переплетах клапанами типа AERECO. Остекление балконов только в торцах всех корпусов витражными конструкциями с одинарным остеклением. Двери- деревянные и металлические дверные блоки , наружные утепленные Внутренняя отделка- Помещения квартир и встроенных помещений-без чистовой отделки. Стены-штукатурка, окраска алкидными красками, инженерно-технические помещения-известковая покраска.Потолок-шпатлевка с покраской алкидными красками, инженерно-технические помещения-известковая покраска. Пол-эпоксидное эмульгированное покрытие, технические помещения-цементно-песчаная стяжка, помещения ИТП, водомерного узла, машинных помещений лифтов-«плавающие» полы.

- Здание жилого дома № 5- Здание жилого дома двухсекционное восьмизэтажное с подвалом прямоугольной конфигурацией В подвале жилого дома расположены: помещения для прокладки инженерных коммуникаций, ИТП, помещения кабельного ввода, помещение водомерного узла, помещение насосной, ИМТП встроенных помещений, помещение для временного хранения люминисцентных ламп, В каждой секции предусмотрено по одному выходу непосредственно наружу.На первом этаже жилого дома расположены: На первом этаже жилого дома расположены: лестнично-лифтовые узлы, мусоросборные камеры, квартиры в каждой секции. В секции 1 предусмотрены: электрощитовая,кладовая уборочного инвентаря, помещения дежурного с санузлом, пункт абонентского доступа. Помещение дежурного, электрощитовая, мусоросборные камеры предусмотрены с обособленными выходами. Высота помещений жилых этажей-2,72 м.

Со второго по восьмой этаж предусмотрены жилые квартиры. Высота помещений жилых этажей-2,72 м В жилом здании предусмотрен мусоропровод Кровля из рулонных материалов по одному слою утеплителя из минераловатных плит толщиной 250 мм. Наружные стены- газобетонные блоки D500, толщиной 200 мм, Наружные стены- газобетонные блоки D500, толщиной 200 мм, с

утеплением плитами «роквулл» толщиной 120 мм и наружным слоем фасадной штукатурки, железобетонная стена-160 мм, минераловатный утеплитель Роквул-150 мм, фасадная штукатурка. Наружная отделка-цоколь-облицовка бетонными плитами, тонкостенная штукатурка-5 мм. Внутренние стены-монолитный железобетон. Перегородки- между санузлом, кухней и жилой комнатой-монолитная стена, плита Акустик Батс -40 мм, пазогребневые водостойкие плиты-100мм. Окна двухкамерный стеклопакет в металлопластиковых переплетах клапанами типа AERECO. Остекление балконов только в торцах всех корпусов витражными конструкциями с одинарным остеклением. Двери- деревянные и металлические дверные блоки , наружные утепленные Внутренняя отделка-Помещения квартир и встроенных помещений-без чистовой отделки. Стены-штукатурка, окраска алкидными красками, инженерно- технические помещения-известковая покраска.Потолок-шпатлевка с покраской алкидными красками, инженерно-технические помещения-известковая покраска. Пол-эпоксидное эмульгированное покрытие, технические помещения-цементно-песчаная стяжка, помещения ИТП, водомерного узла, машинных помещений лифтов, «плавающие» полы.

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 земельного участка - 30373 кв.м.

Общая площадь застройки-6642,10 кв.м.

Жилой дом №1-

Площадь застройки здания-2055,45 кв.м.

Кол-во этажей – 9

В том числе:

- наземных - 8

- подземных - 1

Общая площадь здания – 12707,97кв.м.

Общая площадь квартир -8170,33 кв.м.

Общая площадь встроенных помещений - 1332,13 кв.м.

Общее количество жилых помещений – 147 шт.

1 ком.кв. – 63 шт.

2 ком.кв. – 56 шт.

3 ком.кв.- 28 шт.

Жилой дом №2-

Площадь застройки здания-1617,47кв.м.

Кол-во этажей – 9

В том числе:

- наземных - 8

- подземных - 1

Общая площадь здания – 12325,91кв.м.

Общая площадь квартир -9298,61 кв.м.

Общее количество жилых помещений – 167 шт.

1 ком.кв. – 71 шт.

2 ком.кв. – 64 шт.

3 ком.кв.- 32 шт.

Жилой дом №3-

Площадь застройки здания-533,38 кв.м.

Кол-во этажей – 9

В том числе:

- наземных - 8
- подземных - 1

Общая площадь здания – 4047,14 кв.м.

Общая площадь квартир - 2779,49 кв.м.

Общее количество жилых помещений – 62 шт.

1 ком.кв. – 46 шт.

2 ком.кв. – 16 шт.

Жилой дом №4-

Площадь застройки здания-1167,90 кв.м.

Кол-во этажей – 9

В том числе:

- наземных - 8
- подземных - 1

Общая площадь здания – 8877,8 кв.м.

Общая площадь квартир - 6314,07 кв.м.

Общее количество жилых помещений – 127 шт.

1 ком.кв. – 71 шт.

2 ком.кв. – 32 шт.

3 ком.кв.- 24 шт.

Жилой дом №5-

Площадь застройки здания-1167,90 кв.м.

Кол-во этажей – 9

В том числе:

- наземных - 8
- подземных - 1

Общая площадь здания – 9047,03 кв.м.

Общая площадь квартир - 6432,37 кв.м.

Общее количество жилых помещений – 135 шт.

1 ком.кв. – 79 шт.

2 ком.кв. – 48 шт.

3 ком.кв.- 8 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 – 101 шт.:

Электрощитовая – 5 шт.,

Помещение ТСЖ – 5 шт.,

Кабельное помещение – 5 шт.,

Насосная – 5 шт.,

Водомерный узел – 5 шт.,

ИТП – 5 шт.,

Помещение временного хранения отработанных ртутных ламп – 1шт,

Кладовая уборочного инвентаря – 5 шт.,
Мусоросборная камера – 55 шт.,
Помещение консьержа – 1 шт.,
Диспетчерская – 5 шт.,
Колясочная – 5 шт.

2.11. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости: 29 сентября 2019 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:

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

ООО «Архитектурная Мастерская Цехомского В.В.»

ООО «Строительное управление».

ООО «Архитектура»

ПК «Универсал»

ООО» Финансовая- промышленная группа «РОССТРО».

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.