

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ от 21.03.2013г.  
В РЕДАКЦИИ от 30.05.2013.**

**Жилой комплекс со встроенными помещениями и отдельно стоящей многоэтажной автостоянкой, расположенный по адресу: Ленинградская область, г. Всеволожск, Христиновский проспект, д. 83, 85, 87, 89**

**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:** 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 – 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
<b>1.</b> Многоквартирный жилой дом по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, Школьный пер., д.10	IV квартал 2011 года.	IV квартал 2011 года.
<b>2.</b> Многоквартирный жилой дом по адресу: С-Пб. г. Колпино Лагерное шоссе д.57	IV квартал 2012 года.	IV квартал 2012 года.
<b>3.</b> Многоквартирный жилой дом по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, Короткий пер., участок 1-А.	IV квартал 2013 года.	I квартал 2013 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. Информация о генеральной проектной организации:** Генеральной проектной организацией по данному проекту является ООО «Вектор-И», осуществляющее свою деятельность на основании Свидетельства о допуске № 0107-2011-7842376670-04 от 21.12.2011, выданное саморегулируемой организацией Некоммерческое партнерство «Балтийское объединение проектировщиков». Адрес: 191144, г. Санкт-Петербург, 5-ая Советская, дом 38, пом.2Н

**1.9. Финансовый результат на 31.03.2013г:** 1 293 тыс. рублей.

Размер кредиторской задолженности на 31.03.2013г: 94 634 тыс. рублей.

Размер дебиторской задолженности на 31.03.2013г. 83 657 тыс. рублей.

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

### **2.1. Цель проекта строительства:**

Строительство жилого комплекса со встроенными помещениями, детским образовательным центром и отдельно стоящей многоэтажной автостоянкой по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, Христиновский пр., уч. № 83, 85, 87, 89

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

1 этап строительства - корпус 1 и 2, 2 БКТП

2 этап строительства – корпус 3 и 4, надземная автостоянка открытого типа автостоянка

Начало строительства – 1 квартал 2013 года

Окончание – 4 квартал 2015 года

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

Положительное заключение межрегиональной негосударственной экспертизы № 4-1-1-00016-13 от 31.01.2013г., выданной ООО «Межрегиональная негосударственная экспертиза», свидетельство об аккредитации А 000211 Рег. № 78-3-5-093-10

**2.4. Разрешение на строительство:** № RU47504101-0010/11-18 от 18.03.2013 г. выдано главой администрации МО «Город Всеволожск» Гармашем С.А., срок действия до 03.11.2015 г.

**2.5. Информация о правах Застройщика на земельный участок:** подтверждаются следующими документами:

- Протоколом №2 аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий от 22.11.2011г;

- Договором № 16/01-38 от 02.12.2011г. о развитии застроенной территории в отношении квартала, ограниченного домами № 83, 85, 87, 89 по Христиновскому проспекту в городе Всеволожске;

- Договором аренды земельного участка № 4177/1.6-08 от 06.02.2013г.

- Свидетельством о государственной регистрации права собственности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, и картографии по Ленинградской области. Серия № 47-АБ № 341065 от 18.04.2012г., запись регистрации: 47-47-12/023/2012-338.

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

- Земельный участок площадью 1728 кв. м по адресу: Ленинградская область, г. Всеволожск, Христиновский проспект, д. 89, кадастровый номер 47:07:1301121:59 - Свидетельство о государственной регистрации права собственности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, и картографии по Ленинградской области. Серия № 47-АБ № 341065 от 18.04.2012г.

- Земельный участок площадью 12 486 кв.м по адресу: Ленинградская область, г. Всеволожск, Христиновский проспект, д. 83, 85, 87 с кадастровым номером 47:07:1301121:57 – Договор аренды земельного участка № 4177/1.6-08 от 06.02.2013г. (Арендодатель земельного участка – Администрация муниципального образования «Город Всеволожск»).

**Установлено ограничение прав в виде особых условий использования и режима хозяйственной деятельности:**

- на часть Участка площадью 49 кв. м., в связи с нахождением в охранной зоне кабеля высокого напряжения;

- на часть Участка площадью 405 кв. м., в связи с нахождением в охранной зоне газопровода;

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

Предусмотрена наземная открытая многоэтажная автостоянка для автомобилей на 86 м/мест, наземные стоянки для автомобилей на 41 м/м, площадка для игр детей, площадка для отдыха

взрослых, площадка для занятий физкультурой, площадка для установки контейнеров для сбора мусора, местные проезды, тротуары, газоны, пешеходные дорожки.

Въезды на территорию предусматриваются со стороны Христиновского проспекта, улицы Культуры и с Бибииковской улицы, тротуары и газоны вдоль улицы Культуры и Христиновского проспекта.

На участке установлены малые архитектурные формы (скамьи, урны), на площадках – игровое оборудование.

**2.8. Местонахождение и описание объекта недвижимости:** Ленинградская область, г. Всеволожск, Христиновский проспект, д. 83, 85, 87, 89

Многоэтажный многоквартирный жилой дом корпус 1 со встроенным детским образовательным центром состоит из трех секций без технического чердака с подвалом. Жилой дом запроектирован пятиэтажным. На первом этаже первой секции предусмотрены встроенные помещения детского образовательного учреждения вместимостью 25 чел. С двумя обособленными наружными входами со стороны торцового и дворового фасада и помещение ГРЩ с обособленным наружным входом со стороны внутривортовой территории. Высота помещений детского учреждения в чистоте 3,64 м. На первом этаже секций 2 и 3 расположены входные и лестнично-лифтовые узлы жилой части здания и жилые квартиры. Главные входы в жилые секции 1, 2 и 3 запроектированы со стороны внутривортовой территории.

Наружные стены жилого дома: монолитные железобетонные толщ. 160 мм с теплоизоляцией минераловатными плитами “Rockwool баттс” толщ. 150 мм, воздушным зазором 20 мм и наружным слоем лицевого кирпича толщ. 120 мм; из газобетонных блоков толщ. 200 мм с теплоизоляцией минераловатными плитами “Rockwool баттс” толщ. 120 мм, воздушным зазором 20 мм и наружным слоем лицевого кирпича толщ. 120 мм. Торцовые стены между секциями: монолитные железобетонные толщ. 160 мм с утеплителем пенополистиролом между ними толщиной 50 мм. Внутренние стены- монолитные железобетонные толщиной 160 мм. Внутриквартирные перегородки – пазогребневые толщиной 100 мм и из газобетона толщиной 100 мм. Перегородки межкомнатные – пазогребневые толщиной 100 мм. Перегородки в помещениях общественного назначения из кирпича толщиной 120 мм. Вентблоки сборные железобетонные заводского изготовления. Заполнение оконных проемов – двухкамерные стеклопакеты в металлопластиковых переплетах с установкой клапанов проветривания в жилых комнатах. Остекление лоджий и балконов однокамерными стеклопакетами. В лестничных клетках предусмотрено витражное остекление. Кровля- плоская совмещенная.

Многоэтажный многоквартирный жилой дом корпус 2 Г- образных очертаний в плане состоит из трех секций без технического чердака с цокольным этажом. Жилой дом запроектирован шестиэтажным. В цокольном этаже размещены 8 офисных помещений с обособленными наружными входами. Высота цокольного этажа в чистоте 3,04 м. На первом этаже размещены: 2 офисных помещения. Входные и лестнично-лифтовые узлы жилой части здания и жилые квартиры. В каждой квартире, начиная со второго этажа, предусмотрены остекленные балкон или лоджия. Наружные, торцовые, внутренние стены, а также внутриквартирные перегородки, перегородки межкомнатные и перегородки в помещениях общественного назначения проектируются аналогично зданию 1 корпуса.

2 БКТП состоят из двух монолитных железобетонных модуля

Многоэтажный многоквартирный жилой дом корпус 3 состоит из двух секций без технического чердака с цокольным этажом. Жилой дом запроектирован пятиэтажным. В цокольном этаже размещены 5 офисных помещений с обособленными наружными входами. Высота цокольного этажа в чистоте 3,04 м. На первом этаже размещены: 3 офисных помещения. Входные и лестнично-лифтовые узлы жилой части здания и жилые квартиры. В каждой квартире, начиная со второго этажа, предусмотрены остекленные балкон или лоджия. Наружные, торцовые, внутренние стены, а также внутриквартирные перегородки, перегородки межкомнатные и перегородки в помещениях общественного назначения проектируются аналогично зданию 1 корпуса.

Многоэтажный многоквартирный жилой дом корпус 4 состоит из двух секций без технического чердака с цокольным этажом. Жилой дом запроектирован пятиэтажным. В цокольном этаже размещены 4 офисных помещений с обособленными наружными входами. Высота цокольного этажа в чистоте 3,04 м. На первом этаже размещены: 4 офисных помещения. Входные и лестнично-лифтовые узлы жилой части здания и жилые квартиры. В каждой квартире, начиная со второго этажа, предусмотрены остекленные балкон или лоджия. Наружные, торцовые,

внутренние стены, а также внутриквартирные перегородки, перегородки межкомнатные и перегородки в помещениях общественного назначения проектируются аналогично зданию 1 корпуса.

Фундаменты корпусов – свайные ленты и плитные ростверки.

Открытая автостоянка - отдельно стоящее пятиэтажное здание, квадратной конфигурации, вместимость – 86 м/м, Высота 1-5 этажей 2,7 м, высота помещений стоянки – 2,48 м, въезд и выезд автомобилей на уровень этажей осуществляется по однопутной рампе.

Наружные стены – монолитные железобетонные толщиной 160 мм, стены лестничной клетки кирпичные толщиной 250 мм. Окна –однокамерные стеклопакеты. Ворота – подъемно-секционные, Двери – металлические, наружная отделка - окраска фасадными красками, внутренняя отделка – окраска поверхности стен вододисперсионными красками.

В проекте предусмотрено 2 блочных комплектных трансформаторных подстанций.

Проектом предусмотрено следующие виды электроосвещения: рабочее – во всех помещениях, аварийное резервное и ремонтное – в технических помещениях, аварийное эвакуационное – на лестницах, коридорах, лифтовых холлах, наружное – фасадное и на опорах.

В проекте предусматривается устройство индивидуальных тепловых пунктов (ИТП) для теплоснабжения зданий жилого комплекса. Источник снабжения – существующая котельная №6 ОАО «ВТ Сети».

Источник водоснабжения - проектируемый водопровод диаметром 200 мм. Проектируется раздельная система канализации со строительством КНС – для бытовых стоков и ЛОС (фильтрующих патронов) – для дождевых стоков.

Схема системы хозяйственно-питьевого водопровода – тупиковая, однозонная с нижней разводкой магистралей под потолком подвала, с расположением подающих стояков в квартирах.

Предусматривается наружное и внутренне газоснабжение природным газом.

## **2.9. Количество в составе строящихся жилых домов самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости):**

### Многоэтажный многоквартирный жилой дом Корпус 1

Площадь застройки – 1011,0 м<sup>2</sup>

Количество этажей – 6 эт.

В том числе

Подземных – 1 эт.

Наземных – 5 эт.

Количество квартир – 68 шт.

Однокомнатных – 39 шт. (площадью от 30,16 м<sup>2</sup> до 38,88 м<sup>2</sup>)

Двухкомнатных – 14 шт. (площадью от 52,84 м<sup>2</sup> до 56,21 м<sup>2</sup>)

Трехкомнатных – 15 шт. (площадью от 71,6 м<sup>2</sup> до 79,74 м<sup>2</sup>)

Площадь жилого здания – 5534,62 м<sup>2</sup>

Общая площадь квартир – 3339,26 м<sup>2</sup>

Нежилое встроенное помещение с функциональным назначением под детский образовательный центр – 1 шт. - 217,68 м<sup>2</sup>

Строительный объем здания – 18268,8 м<sup>3</sup>

### Многоэтажный многоквартирный жилой дом Корпус 2

Площадь застройки – 1432,0 м<sup>2</sup>

Количество этажей – 7 эт.

В том числе

Подземных – 1 эт.

Наземных – 6 эт.

Количество квартир – 109 шт.

Однокомнатных – 50 шт. (площадью от 33,57 м<sup>2</sup> до 42,19 м<sup>2</sup>)

Двухкомнатных – 37 шт. (площадью от 48,76 м<sup>2</sup> до 68,90 м<sup>2</sup>)

Трехкомнатных – 22 шт. (площадью от 69,22 м<sup>2</sup> до 80,37 м<sup>2</sup>)

Площадь жилого здания – 8817,85 м<sup>2</sup>

Общая площадь квартир – 5776,96 м<sup>2</sup>

Нежилые встроенные помещения – 9 шт. - 783,65 м<sup>2</sup>

Строительный объем здания – 29359,5 м<sup>3</sup>

### Многоэтажный многоквартирный жилой дом Корпус 3

Площадь застройки – 732 м<sup>2</sup>  
Количество этажей – 6 эт.  
В том числе  
Подземных – 1 эт.  
Наземных – 5 эт.  
Количество квартир – 46 шт.  
Однокомнатных – 25 шт. (площадью от 33,39 м<sup>2</sup> до 40,93 м<sup>2</sup>)  
Двухкомнатных – 17 шт. (площадью от 50,05 м<sup>2</sup> до 64,14 м<sup>2</sup>)  
Трехкомнатных – 4 шт. (площадью от 73,94 м<sup>2</sup>)

Площадь жилого здания – 3745,44 м<sup>2</sup>  
Общая площадь квартир – 2229,08 м<sup>2</sup>  
Нежилые встроенные помещения – 8 шт. - 521,73 м<sup>2</sup>  
Строительный объем здания – 12744,7 м<sup>3</sup>

#### Многоэтажный многоквартирный жилой дом Корпус 4

Площадь застройки – 706 м<sup>2</sup>  
Количество этажей – 6 эт.  
В том числе  
Подземных – 1 эт.  
Наземных – 5 эт.  
Количество квартир – 43 шт.  
Однокомнатных – 24 шт. (площадью от 33,24 м<sup>2</sup> до 40,93 м<sup>2</sup>)  
Двухкомнатных – 15 шт. (площадью от 49,17 м<sup>2</sup> до 62,86 м<sup>2</sup>)  
Трехкомнатных – 4 шт. (площадью от 74,21 м<sup>2</sup>)

Площадь жилого здания – 3567,54 м<sup>2</sup>  
Общая площадь квартир – 2057,2 м<sup>2</sup>  
Нежилые встроенные помещения – 8 шт. - 554,88 м<sup>2</sup>  
Строительный объем здания – 12182,7 м<sup>3</sup>

Всего квартир – 266 шт.

Всего нежилых встроенных помещений – 26 шт.

#### **2.10. Состав общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином 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, лифты, лифтовые и иные шахты, технические этажи, чердаки, 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.

#### **2.10.1. Информация о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:**

В жилом комплексе в корпусах 2, 3 и 4 предусмотрены встроенные помещения с функциональным назначением - офисы (площадью от 34,28 м<sup>2</sup> до 217,68 м<sup>2</sup>), а также нежилое помещение в корпусе 1 с функциональным назначением - детский образовательный центр площадью 217,68 м<sup>2</sup>.

#### Открытая автостоянка

Площадь застройки – 641 м<sup>2</sup>  
Количество этажей – 5 эт.

Этажность - 5 эт.  
Общая площадь - 3129,8 м<sup>2</sup>  
Строительный объем здания - 8768,8 м<sup>3</sup>  
Кол-во мест для автомобилей - 86

## 2 БКТП

Площадь застройки - 24,5 м<sup>2</sup>  
Общая площадь - 21,56 м<sup>2</sup>  
Строительный объем - 76,92 м<sup>3</sup>

### **2.11. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:**

4 квартал 2015г.

### **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:**

страхование не осуществляется

### **5. Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: 531 738 тыс. рублей.**

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

ООО «Строительное управление».

ООО «Стройуправление»

ООО «СТРОЙПРОМ»

ПК «Универсал»

ООО «Вектор-И»

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

Залог в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214 «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: не имеются**