

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

В РЕДАКЦИИ от 06.048.2014.

по проекту строительства многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Токсовское городское поселение, г.п. Токсово, ул. Привокзальная, д.20 Б.

Первый этап строительства Блоки А, Б, В (секции 1-7).

Второй этап строительства. Блоки Г, Д, Е (секции 8-14).

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 – 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
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 шоссе д.57	IV квартал 2012 года.	IV квартал 2012 года.
3. Многоквартирный жилой дом по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, Короткий пер., участок 1-А.	IV квартал 2013 года.	II 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. Финансовый результат на 30.06.2014г: 8 430 тыс. рублей.

Размер кредиторской задолженности на 30.06.2014г: 1 314 295 тыс. рублей.

Размер дебиторской задолженности на 30.06.2014г. 903 335 тыс. рублей.

2. Информация о проекте строительства:

2.1. Цели проекта строительства: Проектирование и строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями.

2.2. Этапы и сроки реализации инвестиционного проекта строительства: многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Токсовское городское поселение, г.п. Токсово, ул. Привокзальная, д.20 Б.

Первый этап строительства Блоки А, Б, В (секции 1-7).

Начало строительства - 24.12.2012 г.

Окончание строительства – 24.12.2015 г.

Второй этап строительства Блоки Г, Д, Е (секции 8-14).

Начало строительства - 19.04.2013 г.

Окончание строительства – 01.12.2016 г.

2.3. Результаты государственной экспертизы проектной документации: положительное заключение межрегиональной негосударственной экспертизы № 4-1-1-00026-12 от 04.12.2012 г., положительное заключение межрегиональной негосударственной экспертизы №4-1-1-00060-13 от 27.02.2013 г.

2.4. Разрешение на строительство: Для первого этапа строительства № “RU47504108“-“266” от 24.12.2012 г. выдано и.о. главы администрации МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области Ткачевым М.И., срок действия до 24.12.2013 г. Действие разрешения продлено до 24.12.2015г. Главой администрации МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области Соболенко А.Н. от 18.11.2013 г. Для второго этапа строительства № “RU47504108“-“67” от 19.04.2013 г. выдано и.о. главы администрации МО «Всеволожский муниципальный район» Драчевым В.П., срок действия до 19.03.2014 г. Действие разрешения продлено до 01.12.2016г. И.О. Главы администрации МО «Токсовское городское поселение» Ленинградской области Христенко А.В.

2.5. Права Застройщика на земельный участок подтверждаются следующими документами:

- договором № 4215/1.6-08 аренды земельного участка от 19.03.2013 г., на срок с 01.07.2012 г. по 01.12.2016 г., дата регистрации: 09.04.2013 года, № регистрации: 47-47-13/033/2013-161.

- договором № 56/12 о развитии застроенной территории в границах п. Токсово Всеволожского района Ленинградской области, ограниченной Коротким пер., ул. Дружбы, ул. Привокзальной, ул. Дорожников, площадью 17 846 кв.м. с кадастровым номером 47:07:0502068:62 от 14 февраля 2012 года.,

- протоколом аукционной комиссии №80 от 30.01.2012 года.

2.6. Информация о земельном участке: Арендодатель земельного участка – Муниципальное образование «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области. Границы и площадь земельного участка: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Токсово, ул. Привокзальная, д.20 Б. Площадь участка 17 846 кв.м. Кадастровый

номер 47:07:0502068:62. Установлено ограничение прав на Участок площадью 781 кв.м., в связи с нахождением в зоне прохода и проезда.

2.7. Элементы благоустройства: предусмотрено устройство асфальтобетонного покрытия пожарного проезда и площадок, организация автостоянок машин общей вместимостью 59 м/мест, площадок для отдыха взрослых и детских игровых площадок с набивным покрытием, спортивной площадки, мусороконтейнерной площадки, 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 представляет собой здание с цокольным этажом и мансардой.

Блоки А, Б, В (секции 1-7): количество этажей – 7. Из них: наземных-6 (5 +мансарда),

Блоки Г, Д, Е, (секции 8-14): количество этажей – 6. Из них: наземных- 5 (4 +мансарда)

Здание расположено по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Токсовское городское поселение, г.п. Токсово, ул. Привокзальная, д.20 Б.

В здании запроектировано одно, двух, трех, и четырехкомнатные квартиры. Квартиры, начиная со второго этажа, оборудованы лоджией или балконом. В техническом подполье находится ИТП, водомерный узел, кабельная. На первом этаже находится: электрощитовая, помещение уборочного инвентаря, помещение ТСЖ с санузлом, пункт абонентского доступа в квартиры. Лифты расположены во всех подъездах. Проектом предусмотрено: фундаменты – монолитная железобетонная плита, наружные стены: монолитная железобетонная стена толщиной 160 мм (или второй тип - газобетонные блоки МД 600 толщиной 200мм) с наружным утеплением Roswool «Венти Баттс» толщиной 150 мм с воздушным зазором 30 мм и облицовкой силикатным полнотелым лицевым кирпичом толщиной 120 мм, внутренние стены монолитные железобетонные толщиной 160 мм и 200 мм, перегородки внутриквартирные – пазогребневые толщиной 80 мм, в том числе со звукоизоляцией толщиной 40 мм и двумя листами ГКЛ. Кровля мансардного этажа предусмотрена с защитным слоем гравия по двум слоям изопласта, уложенного по стяжке с утеплением стекловолокнистыми плитами и матами «Изовер» с уклонообразующим слоем керамзитового гравия. Наружная отделка цоколя выполняется облицовкой керамогранитом. Источник водоснабжения – существующая водопроводная сеть. Источник теплоснабжения и системы ГВС централизованный - существующая котельная. Проектом внутреннего газоснабжения предусмотрена установка в кухне каждой квартиры газовой четырех конфорочной плиты и счетчика расхода газа. Проектом предусмотрено подключение телефонной связи, радиотрансляции, телевидения, сети Интернет. Предусмотрена система бытовой и дождевой канализации.

2.9. Состав строящегося многоквартирного жилого дома Блоки А, Б, В, Г, Д, Е (секции 1-14) (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 – 17 846 кв.м.

Общее количество жилых помещений – 398 шт

Общее количество нежилых помещений – 39 шт.

2.9.1. Первый этап строительства Блоки А, Б, В (секции 1-7):

Общая площадь секции 1-7 – 17 648,92 кв.м.

Общая площадь квартир – 13 113,32 кв.м.

Площадь встроенных помещений – 188,7 кв.м.

Площадь необорудованных подвальных помещений внеквартирных хозяйственных кладовых – 774,92 кв.м.

Площадь технических помещений – 99,50 кв.м.

Площадь помещений техподполья – 1372,98 кв.м.

Строительный объем секции 1-7 составляет 54 897,55 куб.м.

Общее количество жилых помещений – 235 шт.

- 1 ком.кв. – 145 шт., от 33,03 до 46,85 кв.м.
- 2 ком.кв. – 62 шт., от 51,26 до 72,74 кв.м.
- 3 ком.кв. – 25 шт., от 73,87 до 101,77 кв.м.
- 4 ком.кв. – 3 шт., от 111,61 до 134,69 кв.м.

Общее количество нежилых помещений – 39 шт.:

- с функциональным назначением офисы – 2 шт. – 188,7 кв.м.
- с функциональным назначением – необорудованные подвальные помещения
внеквартирных хозяйственных кладовых – 37 шт. – 774,92 кв.м.

2.9.2. Второй этап строительства Блоки Г, Д, Е (секции 8-14):

Общая площадь секции 8-14 – 12 983,98 кв.м.

Общая площадь квартир – 8 016,95 кв.м.

Площадь технических помещений – 116,20 кв.м.

Площадь помещений техподполья – 1 669,08 кв.м.

Строительный объем секции 8-14 – 38 889,0 куб.м.,

в том числе подземной части – 4 921,0 куб.м., надземной части – 33 968,0 куб.м.

БКТП общей площадью – 24,0 кв.м., строительным объемом – 160,0 куб.м.

Общее количество жилых помещений – 163 шт.

- 1 ком.кв. – 95 шт., от 31,31 до 55,27 кв.м.
- 2 ком.кв. – 56 шт., от 48,53 до 71,66 кв.м.
- 3 ком.кв. – 12 шт., от 71,75 до 107,65 кв.м.

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, 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.

Количество технических помещений – 25 шт.:

Кабельное помещение – 2 шт. - 19,50 кв.м., 20,90 кв.м.

Электрощитовая – 2 шт. - 14,26 кв.м., 15,42 кв.м.

ИТП – 3 шт., 33,60 кв.м, 16,50 кв.м., 35,40 кв.м.

Водомерный узел и насосная – 2 шт., 24,7 кв.м., 24,60 кв.м.

Помещение ТСЖ – 2 шт., 17,47 кв.м., 17,80 кв.м.

Колясочная – 2 шт.- 9,86 кв.м., 7,01 кв.м.

Помещение консьержа – 3 шт. – 10,41 кв.м., 10,59 кв.м., 14,72 кв.м.

Помещение уборочного инвентаря – 9 шт., общей площадью – 39,27 кв.м.

2.11. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости: Первый этап строительства – 4 квартал 2015 г., второй этап строительства – 4 квартал 2015 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 в аренде до окончания строительства, вопросы с инженерными ведомствами по подключению объекта к инженерным сетям решены, площадь строящегося объекта незначительная.

5. Планируемая стоимость строительства (создания) объекта недвижимости:
917 959 тыс. рублей.

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

ООО «Строительное управление».

ООО «СТРОЙПРОМ»

ПК «Универсал»

ООО «Архитектурная мастерская В.В.Арсеньева»

7. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:

Залог 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 Н.И.