

## Проектная декларация

по строительству многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенными подземными автостоянками по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Торфяное, Ольгинская дорога, участок 5 (северо-восточнее дома 4 литера А по Заречной улице), I этап строительства

г. Санкт - Петербург

23 июня 2014 года

(редакция с изменениями от 21 августа 2014 г.)

### Информация о застройщике

**1. Полное наименование застройщика:** Закрытое акционерное общество «Инвестиционно - строительная группа «Норманн».

1.1. Юридический адрес: 194156, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 2-в, лит. А

Адрес фактического местонахождения: 191167, г. Санкт-Петербург, пл. Ал. Невского, д. 2, лит. Е

1.2. Режим работы застройщика: с 9.30 до 18.00 по будням. Суббота и воскресенье - выходные.

**2. Информация о государственной регистрации застройщика:** зарегистрировано Инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам по Выборгскому району Санкт-Петербурга, свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 15 января 2004 года серия 78 № 000860320, основной государственный регистрационный номер 1047803000893.

**3. Информация об учредителях (акционерах) застройщика:**

Общество с ограниченной ответственностью «Норманн-Холдинг» - 20 голосов,  
Смирнов Владимир Иванович- 180 голосов.

**4. Информация о проектах строительства объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:** нет

**5. Информация о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке её действия, об органе, выдавшем лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом:**

Нет. В соответствии с федеральным законом от 08.08.2001 № 128-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» лицензирование деятельности по строительству зданий и сооружений прекращено с 1 января 2010 года.

**6. Финансовый результат текущего года, размер кредиторской задолженности на дату опубликования проектной декларации:** Финансовый результат на 30.06.2014 составил 86

829 тыс. руб. (Восемьдесят шесть миллионов восемьсот двадцать девять тысяч рублей).

Размер кредиторской задолженности на 30.06.2014 составил 46 667 тыс. руб. (Сорок шесть миллионов шестьсот шестьдесят семь тысяч рублей).

Размер дебиторской задолженности на 30.06.2014 составил 434 233 тыс. руб. (Четыреста тридцать четыре миллиона двести тридцать три тысячи рублей).

## **Информация о проекте строительства**

**7. Цель проекта строительства:** строительство односекционного 25-ти этажного многоквартирного жилого дома (корпус 1) со встроенными помещениями, не включая подвал и технический чердак и трехсекционного 19-ти этажного многоквартирного жилого дома (корпус 5) со встроенно-пристроенными помещениями, не включая подвал и технический чердак, двух встроенно-пристроенных подземных автостоянок (корпус 7 и корпус 9) по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Торфяное, Ольгинская дорога, участок 5 (северо-восточнее дома 4 литера А по Заречной улице) I этап строительства.

### **8. Об этапах и сроках реализации строительного проекта:**

8.1.1. Начало строительства – II квартал 2014 года,

8.1.2. Окончание строительства – I квартал 2016 года.

### **9. Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации:**

Положительное заключение Управления государственной экспертизы № 78-1-4-0222-14 от 30.05.2014г.

**10. Разрешение на строительство № 78-03028920-2014** от 16 июня 2014 года выдано Службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. Срок действия разрешения - до 16 сентября 2015 года.

### **11. Информация о правах застройщика на земельный участок:**

Земельный участок принадлежит застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 28.03.2011 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 01.06.2011г. на бланке серии 78-АЖ 250476.

Заключен договор о кредитной линии № 309-КД/14 от 11.06.2014г. (с лимитом выдачи) с Открытым акционерным обществом «Банк Балтийское Финансовое Агентство». Окончательный срок погашения кредитной линии - 10 марта 2015 года (включительно).

Заключен договор залога недвижимого имущества (ипотека) № 309-И/14 от 11.06.2014г. с Открытым акционерным обществом «Банк Балтийское Финансовое Агентство». Окончательный срок погашения кредита – не позднее 10 марта 2015 года.

Зарегистрирована ипотека в силу закона регистрационный номер 78-78-59/022/2014-215, дата регистрации 08.08.2014г.

### **12. Собственник земельного участка:**

ЗАО «Инвестиционно - строительная группа «Норманн».

### **13. Информация о границах, площади и кадастровом номере земельного участка.**

Земельный участок площадью 27295,0 кв.м., кадастровый номер - № 78:36:13101А:30, ограничен:

- с северо-запада и севера - проектируемой Заречной ул.;
- с востока – продолжением ул. Жени Егоровой;
- с юга – границей территориальной зоны ТИ1-1.

### **14. Элементы благоустройства:**

Запроектированы проезды, парковочные места для хранения автомобилей, временная площадка для хранения автомобилей, тротуары и отмостка с асфальтобетонным покрытием, площадки для отдыха взрослых, игр детей и занятий спортом с набивным покрытием, предусмотрено устройство газонов с посадкой деревьев и кустов, а также установка малых архитектурных форм. Для проезда пожарных машин на внутриворотовой территории часть газона укрепляется газонной решеткой.

### **15. Местоположение строящегося объекта:**

Строящийся объект расположен по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Торфяное, Ольгинская дорога, участок 5 (северо-восточнее дома 4 литера А по Заречной улице). Ближайшая станция метро – Парнас.

### **16. Количество в составе строящегося объекта самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости), а также описание технических характеристик указанных самостоятельных частей:**

**Корпус 1:** Площадь застройки - 672,30 кв.м; общая площадь жилого дома – 16800,0 кв.м., в том числе общая площадь помещений общественного назначения – 407,35 кв.м., площадь технических помещений – 33,73 кв., площадь квартир (без учета площади балконов и лоджий) – 9 291,6 кв.м, общая площадь квартир (с учетом площади балконов и лоджий с коэффициентом) – 9 643,92 кв.м. Строительный объем – 52 478,0 куб.м., в том числе подземная часть — 1 731,04 куб. м. Общее количество квартир - 288 шт., в том числе:

- однокомнатные с кухней – нишей (студии) – 192 шт.
- однокомнатные - 48 шт.
- двухкомнатные - 48 шт.

- Характеристики квартир корпуса 1:

1 - комнатные с кухней-нишей (студии) от 27.12 кв.м. до 32.2 кв.м (с учетом балконов/лоджий);

1-комнатные от 33,14 кв.м. до 34,30 кв.м. (с учетом балконов/лоджий);

2-комнатные все 54,54 - 54,91 кв.м. (с учетом балконов/лоджий);

**Корпус 5:** Площадь застройки – 1618,6 кв.м; Общая площадь жилого дома – 25706,0 кв.м., в том числе площадь встроенных помещений общественного назначения – 1028,02 кв.м, площадь технических помещений корпуса 5 – 29,35 кв.м, площадь встроенных технических помещений автостоянки К7 – 76,48 кв.м., площадь встроенных технических помещений автостоянки К9 – 93,01 кв.м., общая площадь квартир (с учетом площади балконов и лоджий с коэффициентом) – 16 096,31 кв.м. Строительный объем – 81 088,0 куб.м., в т.ч. надземная часть – 77 259,31 куб.м, подземная часть - 3828,69 куб.м. Общее количество квартир – 486 шт., в том числе:

- однокомнатные с кухней – нишей (студии) – 252 шт.
- однокомнатные - 180 шт.
- двухкомнатные - 54 шт.

Характеристики квартир корпуса 5:

1-комнатные с кухней-нишей (студии) от 27,00 кв.м. до 30,06 кв.м (с учетом балконов/лоджий);

1-комнатные от 33,18 кв.м. до 36,97 кв.м. (с учетом балконов/лоджий);

2-комнатные от 52,61 кв.м. до 55,21 кв.м (с учетом балконов/лоджий);

**Корпус 7:** площадь застройки – 2470,40 кв.м; общая площадь встроенно-пристроенной подземной автостоянки - 2376,20 кв.м. Строительный объем – 12 516,50 куб.м. Общее количество машиномест – 93 шт. , количество этажей - 1 этаж.

**Корпус 9:** площадь застройки – 2325,70 кв.м; общая площадь встроенно-пристроенной подземной автостоянки - 1951,28 кв.м. Строительный объем – 8837,6 куб.м. Общее количество машиномест – 74 шт. , количество этажей – 1 этаж.

**В подвальном этаже корпуса 1 расположены:** помещение подвала (418,84 кв.м) кабельная

(10,51 кв.м), ИТП жилых помещений (32,86 кв.м), ИТП встроенных помещений (33,80 кв. м), насосная пожаротушения (36,58 кв.м), водомерный узел (24,00 кв.м).

**На первом этаже корпуса 1 расположены:** кружок настольных игр (29,31 кв.м), помещение абонентского доступа/диспетчерская (20,0 кв.м), санузел (1,80 кв.м), пост охраны (2,28 кв.м), коридор (10,37 кв.м), тамбур (3,17 кв.м), тамбур санузла (1,50 кв.м), санузел (2,06 кв.м), санузел для инвалидов (3,4 кв.м), кладовая уборочного инвентаря (3,34 кв.м), комната приема пищи (18,42 кв.м), электрощитовая (9,63 кв.м), кружок настольных игр (23,55 кв.м), кладовая уборочного инвентаря (2,10 кв.м), пункт охраны общественного порядка (20,00 кв.м), пункт охраны общественного порядка (15,76 кв.м), коридор (13,76 кв.м), пост охраны (2,37 кв.м), комната приема пищи (9,64 кв.м), кладовая уборочного инвентаря (2,52 кв.м), тамбур санузла (5,16 кв.м), санузел (1,89 кв.м), санузел (2,10 кв.м), вестибюль (10,37 кв.м), тамбур (5,10 кв. м), тамбур (5,10 кв. м), вестибюль (10,37 кв.м), коридор (24,55 кв.м), пост охраны (2,37 кв.м), пункт охраны общественного порядка (21,93 кв.м), помещение оформления документов (17,30 кв.м), помещение оформления документов (21,84 кв.м), комната приема пищи (4,52 кв.м), кладовая уборочного инвентаря (2,52 кв.м), тамбур санузла (5,16 кв. м), санузел (2,10 кв.м), санузел (1,89 кв.м), помещение эксплуатационной службы (18,00 кв.м.), помещение эксплуатационной службы (13,14 кв.м.), пост охраны (3,28 кв.м), тамбур (3,30 кв.м.), помещение эксплуатационной службы (20,96 кв.м.), коридор (14,33 кв.м), тамбур санузла (1,2 кв.м), санузел (2,1 кв.м), тамбур санузла (1,2 кв.м), санузел (1,76 кв.м), кладовая уборочного инвентаря (3,36 кв.м), комната приема пищи (11,20 кв.м), коридор (7,80 кв.м), тамбур (5,67 кв.м), коридор (17,20 кв.м), колясочная (6,29 кв.м), мусоросборная камера (6,10 кв.м), коридор (11,33 кв.м), лифтовой холл (21,53 кв.м), тамбур (2,3 кв.м)

**Со второго по двадцать пятый этажи корпуса 1 расположены квартиры.**

Технический чердак корпусов 1, 5 высотой от пола до потолка 1,78 м предназначен для прокладки инженерных сетей.

**В подвальном этаже корпуса 5 расположены:** кабельная (13,24 кв.м), ИТП автостоянок (12,48 кв.м), венткамера (15,52 кв.м), ИТП жилых помещений (56,32 кв.м), лестничная клетка №1 (18,02 кв.м), лестничная клетка №3 (14,99 кв.м), помещение для прокладки сетей (11,52 кв.м), помещение подвала (228,01 кв.м), помещение для прокладки сетей (6,90 кв.м), венткамера (28,24 кв.м), венткамера (20,17 кв.м), помещение подвала (382,64 кв.м), помещение для прокладки сетей (11,52 кв.м), помещение для прокладки сетей (6,88 кв.м), помещение для прокладки сетей (6,90 кв.м), помещение для прокладки сетей (12,48 кв.м), ИТП автостоянки (24,57 кв.м) ИТП встроенных помещений (34,98 кв.м), насосная (19,30 кв.м), водомерный узел (12,49 кв.м), насосная (10,08 кв.м), лестничные клетки №6 (14,99 кв.м) и №7 (17,33 кв.м), помещение подвала (177,32 кв.м), 5 помещений для прокладки сетей (36,48 кв.м, 12,48 кв.м, 6,88 кв.м, 6,90 кв.м, 11,52 кв.м).

**На первом этаже корпуса 5 расположены:** тамбур (5,69 кв.м), часовая мастерская (51,0 кв.м), 3 санузла (2,96 кв.м., 1,46 кв.м, 1,46 кв.м), комната приема пищи (5,99 кв.м), коридор (4,05 кв.м), санузел (1,12 кв.м), 2 тамбура (2,43 и 5,49 кв.м), пункт приема одежды в ремонт (42,97 кв.м), коридор (2,55 кв.м), 2 санузла (1,62 и 1,14 кв.м), комната приема пищи (8,08 кв.м), тамбур (5,63 кв.м), помещение правления садоводств (84,41 кв.м), 3 санузла (3,33 кв.м, 1,00 кв.м, 1,00 кв.м), комната приема пищи (12,38 кв.м), помещение правления садоводств (34,84 кв.м), 2 тамбура (4,20 и 4,30 кв.м), колясочная (4,52 кв.м), лифтовой холл (6,98 кв.м), 2 коридора (7,00 и 4,22 кв.м), тамбур (2,55 кв.м), мусоросборная камера (6,17 кв.м), тамбур (5,75 кв.м), торговый зал (105,64 кв.м), коридор (23,70 кв.м), 2 санузла (4,59 и 1,36 кв.м), кладовая уборочного инвентаря (3,08 кв.м), гардеробная (5,13 кв.м), кладовая тары (2,47 кв.м), комната приема пищи (6,79 кв.м), кладовая (10,43 кв.м), административное помещение (11,10 кв.м), 2 тамбура (5,23 и 5,39 кв.м), торговый зал (147,4 кв.м), 2 санузла (5,10 и 1,12 кв.м), кладовая уб.инвентаря (3,1 кв.м), помещение персонала (5,70 кв.м), коридор (34,27

кв.м), холодильная камера (6,10 кв.м), морозильная камера (4,86 кв.м), кладовая х/б изделий (2,88 кв.м), административное помещение (8,22 кв.м), кладовая бакалеи (7,02 кв.м), тамбур (3,69 кв.м), помещение Управляющей компании (9,60 кв.м), помещение консьержа (7,80 кв.м), санузел (1,88 кв.м), тамбур (2,63 кв.м) 2 коридора (3,70 и 7,00 кв.м), лифтовой холл (6,98 кв.м), мусоросборная камера (5,42 кв.м), тамбур (5,50 кв.м), торговый зал (46,18 кв.м), коридор (12,63 кв.м), 2 санузла (4,18 и 1,22 кв.м), кладовая уборочного инвентаря (2,64 кв.м), кладовая (5,29 кв.м), помещение персонала (8,52 кв.м), административное помещение (8,15 кв.м), 2 тамбура (3,37 и 6,16 кв.м), вестибюль (10,47 кв.м), зал (13,41 кв.м), коридор (8,82 кв.м), кладовая уб.инвентаря (1,8 кв.м), тамбур санузла (2,44 кв.м), санузел для МГН (2,97 кв.м), тамбур санузла (1,87 кв.м), санузел (1,09 кв.м), гардеробная (4,18 кв.м), кладовая чистого белья (2,42 кв.м), кладовая косметических средств (1,9 кв.м), кладовая гр. Белья (3,58 кв.м), комната отдыха персонала (6,55 кв.м), зал (17,97 кв.м), тамбур (5,67 кв.м), помещение операторов (61,20 кв.м), 3 санузла (3,61, 1,00, 1,00 кв.м), комната приема пищи (5,07 кв.м), помещение операторов (47,94 кв.м), тамбур (3,16 кв.м), электрощитовая (9,08 кв.м), 2 тамбура (3,39 кв.м и 2,63 кв.м), 2 коридора (3,74 и 7,00 кв.м), лифтовой холл (6,98 кв.м), колясочная (4,98 кв.м), мусоросборная камера (5,42 кв.м), 2 тамбура (3,52 и 3,81 кв.м), 2 кладовые уб.инвентаря (1,69 и 1,82 кв.м), санузел (1,73 кв.м), коридор (6,51 кв.м), 2 тамбура (5,23 и 5,27 кв.м), помещение мойки тележек (2,3 кв.м), помещение дезинфекции (5,28 кв.м), 7 лестничных клеток (16,30, 14,94,13,67,14,94,14,94, 13,67,15,31 кв.м).

**Со второго по девятнадцатый этажи корпуса 5 расположены квартиры.**

**На верхнем техническом чердаке корпуса 5 расположены:** секция 1: лестничные клетки №2 (11,42 кв.м), тамбур (3,97 кв.м), мусоропровод (6,09 кв.м), 2 коридора (6,88 и 40,35 кв.м), 9 технических помещений (31,86, кв.м. 39,86 кв.м, 40,30 кв.м, 30,54 кв.м, 31,21 кв.м, 30,72 кв.м, 40,24 кв.м, 5,83 кв.м, 36,93 кв.м), секция 2: лестничные клетки №4 (11,42 кв.м), тамбур (3,74 кв.м), мусоропровод (5,07 кв.м), коридор (6,88 кв.м), 13 технических помещений (33,95, кв.м. 32,74 кв.м, 31,34 кв.м, 42,45 кв.м, 40,31 кв.м, 30,62 кв.м, 31,14 кв.м, 31,14 кв.м 30,63 кв.м, 40,31 кв.м, 9,42 кв.м, 32,74 кв.м, 34,88 кв.м), секция 3: лестничная клетка №5 (11,42 кв.м), тамбур (3,74 кв.м), мусоропровод (5,07 кв.м), коридор (6,88 кв.м), 11 технических помещений (38,07, кв.м. 37,33 кв.м, 19,68 кв.м, 14,83 кв.м, 40,31 кв.м, 30,62 кв.м, 31,13 кв.м, 30,63 кв.м 40,31 кв.м, 6,80 кв.м, 40,35).

**Во встроенно-пристроенном помещении автостоянки корпуса 7 расположены:** помещение автостоянки автомобилей - 93 машиноместо (2376,15 кв.м), 2 тамбура (5,60 и 5,60 кв.м), венткамера (26,25 кв.м), помещение уборочной техники (10,50 кв.м), электрощитовая (14,70 кв.м), пожаробезопасная зона для МГН (26,50 кв.м).

**Во встроенно-пристроенном помещении автостоянки корпуса 9 расположены:** помещение автостоянки автомобилей - 74 машиноместо (1734,74 кв.м), тамбур (3,45 кв.м), венткамера (21,95 кв.м), помещение уборочной техники (8,14 кв.м), электрощитовая (26,50 кв.м), пожаробезопасная зона для МГН (15,99 кв.м), 2 лестничных клетки (10,67 и 10,67 кв.м), венткамера (21,96 кв.м).

**17. Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в доме:** встроенные помещения, встроенно-пристроенные помещения и 2 встроенно-пристроенные подземные автостоянки.

**18. Состав общего имущества в объекте, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и передаче объектов долевого строительства участникам долевого строительства.**

18.1. Лестницы, в т.ч. эвакуационные;

18.2. Холл, лифтовой холл;

18.3. Вспомогательные (технические) площади, обеспечивающие эксплуатацию здания –

котельная, водомерный узел, венткамеры, лифтовая шахта, технический чердак и пр.;

18.4. Внутридомовые системы и оборудование, обеспечивающие эксплуатацию здания: системы отопления, ВиК, электроосвещение, сети связи и телекоммуникаций, лифт и пр.;

18.5. Внутриплощадочные инженерные сети и инженерные объекты (или части объектов), обеспечивающие устойчивую эксплуатацию площадей: теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение (ввод питьевого водопровода от магистрали до водомерного узла, водомерный узел, противопожарный водопровод), канализация, телекоммуникации.

**19. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома:**

I квартал 2016 года.

**20. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приёмке многоквартирного дома:**

Застройщик – ЗАО «ИСГ «Норманн»;

Заказчик - ООО «Норманн-Заказчик»;

Проектировщик - ООО «Архитектурная мастерская Цехомского В.В.»;

Генеральный подрядчик - ООО «Норманн-Строй»;

Служба государственного строительного надзора Санкт-Петербурга.

**21. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства:**

21.1. Риск случайной гибели или повреждения при производстве строительно-монтажных работ зданий, сооружений, монтируемых машин, оборудования и запасных частей к нему, строительных материалов и другого имущества, находящегося на строительной площадке;

21.2. Риск гражданской ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при осуществлении строительства;

21.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения результата выполненных работ;

**22. Планируемая стоимость строительства объекта:**

Согласно смете проекта плановая стоимость строительства объекта составляет 1 719 685 939,00 руб. (Один миллиард семьсот девятнадцать миллионов шестьсот восемьдесят пять тысяч девятьсот тридцать девять) рублей.

**23. Перечень организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы:**

ООО «Норманн-Строй» - генеральный подрядчик

ЗАО «Статика Инжиниринг» - устройство свайного основания.

ООО «СУ-235», ООО «АСК-ИНВЕСТ» - устройство монолитного ж/б каркаса и монтаж ЖБИ

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

24.1 Залог земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома, принадлежащего застройщику на праве собственности, и строящегося (создаваемого) на этом земельном участке многоквартирного дома в порядке, предусмотренном ст. 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

24.2. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или

ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве.

**25. Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства объекта за исключением привлечения денежных средств на основании договоров:** Не заключались

Генеральный директор  
ЗАО «ИСГ «Норманн»

Копытин Н.Л.