

Опубликовано 16.07.2014 года  
в сети Интернет на сайте:  
www.polis-group.ru

Утверждаю

Генеральный директор  
Общества с ограниченной ответственностью  
«ТИН Групп»  
Бевза Елена Владимировна



«16» июля 2014 года

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

По строительству многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, массив «Кудрово», участок № 2 (квартал 4, участок 4-5), кадастровый номер 47:07:1044001:619.

### Информация о Застройщике.

- 1. Фирменное наименование** Общество с ограниченной ответственностью «ТИН Групп»  
**Место нахождения**  
**Режим работы**

Юридический адрес: 188643, Ленинградская обл., г. Всеволожск, ул. Пушкинская, д.61.  
Прием клиентов по адресу: 196247, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д.1, корп. 2, лит. А, пом. 19Н.  
Тел./факс: 8 (812) 642-55-22.  
Понедельник – пятница: с 10.00 до 18.00.  
Суббота, воскресенье – выходной.
- 2. Документы о государственной регистрации**

Общество с ограниченной ответственностью «ТИН Групп» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 006195015 от 26.12.2007 г., ОГРН 1079847152461, Устав (новая редакция) зарегистрирован Инспекцией Федеральной налоговой службы по Всево-

ложскому району Ленинградской области «06» мая 2013 года, ГРН 2114703019320, ГРН 2114703020760, ГРН 6099847064828, ГРН 9107847043097, ГРН 7089847141410, ГРН 7089847141564, ГРН 2089848303301, ГРН 6099847063992, ГРН 6099847064762, ГРН 2124703009000, ГРН 2134703034190, ГРН 2134703100563, ГРН 2144703017996.

ИНН/КПП 7811394334/470301001 - Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе на бланке серии 47 № 002988449, выдано Инспекцией ФНС России по Всеволожскому району Ленинградской области «28» сентября 2010 года.

3. Учредители (участники) с указанием процента голосов, которым обладает учредитель в органе управления

Изумрудова Анастасия Леонидовна (гражданка РФ) – 100 % голосов.

4. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех предшествующих лет, сроки ввода их в эксплуатацию

Принимал участие в качестве Застройщика:

1. В строительстве многоквартирного жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгский район, Костромской проспект, дом 14, корпус 2, литера А.

Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – II квартал 2013 года.

Фактический ввод в эксплуатацию – IV квартал 2013 года. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 78-4603в-2013 от 22.11.2013 г.

2. В строительстве многоквартирного жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория предприятия «Шушары», участок 530.

Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – IV квартал 2013 года.

Фактический ввод в эксплуатацию – I квартал 2014 года. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 78-0916в-2014 от 07.03.2014 г.

В настоящее время принимает участие в качестве Застройщика:

1. В строительстве многоквартирного жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория предприятия «Шушары», участок 462.

Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – II квартал 2013 года.

2. В строительстве многоквартирного жилого дома по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, массив «Кудрово», участок 2, кадастровый номер 47:07:1044001:609.

Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – III квартал 2015 года.

3. В строительстве многоквартирного жилого дома по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, массив «Кудрово», участок 2, кадастровый номер 47:07:1044001:604.

Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – III квартал 2016 года.

4. В строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями обслуживания, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением, школой танца по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, МО «Муринское сельское поселение», земли САОЗТ «Ручьи», кадастровый номер 47:07:0722001:521.

Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – I квартал 2017 года.

- |  |   |
|--|---|
| <b>5.</b> О виде лицензируемой деятельности  | Деятельность лицензированию не подлежит.  |
| <b>6.</b> О финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации | Финансовый результат по итогам работы за I квартал 2014 года – прибыль 80 556 тыс. рублей.<br>Кредиторская задолженность – 1 567 466 тыс. рублей.<br>Дебиторская задолженность - 2 139 559 тыс. рублей. |

## Информация о проекте строительства.

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>1.</b> Цель проекта строительства | Проектирование и строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, массив «Кудрово», участок № 2 (квартал 4, участок 4-5), кадастровый |
|--------------------------------------|---|

номер 47:07:1044001:619.

- 2. Этапы и сроки его реализации** Разработка и согласование проекта – с IV квартала 2013 года по II квартал 2014 года. Начало строительство объекта - II квартал 2014 года, окончание – II квартал 2017 года.
- 3. Результаты государственной экспертизы проектной документации** Положительное заключение негосударственной экспертизы –Бюро экспертизы проектов Общество с ограниченной ответственностью «Ленинградская кинофабрика». Регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре 4-1-1-0077-14 от 10.04.2014 г.
- 4. Разрешение на строительство** Разрешение на строительство RU47504303-23/14 от 30.04.2014 г. выдано Администрацией муниципального образования «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, со сроком действия до 30.04.2017 г.
- 5. Права Застройщика на земельный участок, информация о собственнике земельного участка, если Застройщик не является его собственником, границы и площадь земельного участка** Строительство объекта осуществляется на земельном участке, расположенном по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, массив «Кудрово», участок 2, общей площадью 25 382 кв.м., кадастровый номер 47:07:1044001:619.  
Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства. Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» июня 2013 года сделана запись регистрации № 47-47-12/049/2013-300.  
Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельных участков с последующим выкупом № КД45 от «22» августа 2013 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области «23» сентября 2013 года, номер регистрации 47-47-12/085/2013-392.  
Собственниками арендуемого земельного участка являются Кузнецов Сергей Александрович, которому принадлежит 2/3 доли в

общей долевой собственности на земельный участок, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации № 47-47-12/049/2013-300, и Темкина Елена-Викторовна, которой принадлежит 1/3 доли в общей долевой собственности на земельный участок, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации № 47-47-12/049/2013-300.

- 6.** О границах и площади земельного участка, предусмотренных проектной документацией: Участок, отведенный под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, ограничен:
- с севера - границей технического коридора для размещения линейных элементов УДС;
  - с востока - границей технического коридора для размещения линейных элементов УДС;
  - с запада - с участками 4-4,4-6, предусмотренными проектом планировки под строительство многоквартирных жилых домов, а так же участком 4-13, отведенным для размещения детского дошкольного учреждения.
  - с юга - с участком 4-7, предусмотренным проектом планировки территории под строительство многоквартирного жилого дома.
- Общая площадь участка в границах землеотвода - 25 382 кв.м.  
Общая площадь здания – 100 251,86 кв.м.
- 7.** Об элементах благоустройства: Благоустройством дворовой территории многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями предусмотрено устройство тротуаров, пешеходных дорожек, площадки для отдыха взрослого населения, детских площадок, а так же контейнерной площадки. На детских площадках и площадках для отдыха взрослого населения проектом предусмотрена расстановка малых архитектурных форм (урны и скамейки). На детской площадке, помимо малых архитектурных форм, предусматривается расстановка игрового оборудования (горки, качели, песочницы). На пеше-

ходных дорожках, детских площадках, на площадках для отдыха взрослого населения и площадке для занятия спортом проектом предусмотрено набивное покрытие.

- 8.** Местоположение дома и его описание в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство

Строящийся многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, массив «Кудрово», участок 2 (квартал 4, участок 4-5), кадастровый номер 47:07:1044001:619, состоит из двенадцати секций и имеет сложную форму в плане.

Количество этажей 13-15-17-18-19-20, количество надземных этажей 12-14-16-17-18-19. Секция №1 включает в себя подвальный этаж и 19 надземных этажей, из них 1 этаж занимают встроенные помещения, этажи со 2 по 18 жилые. В секциях №2,5 – подвальный этаж и 12 надземных этажей, из них 1 этаж - встроенные помещения, этажи со 2 по 11 жилые. В секциях №3,4 – подвальный этаж и 18 надземных этажей, из них 1 этаж - встроенные помещения, этажи со 2 по 17 жилые. В секциях №6,7,8 – подвальный этаж и 16 надземных этажей, из них 1 этаж - встроенные помещения, этажи со 2 по 15 жилые. В секциях №9,10,12 – подвальный этаж и 14 надземных этажей, из них 1 этаж - встроенные помещения, этажи со 2 по 13 жилые. В секции №11 – подвальный этаж и 17 надземных этажей, из них 1 этаж - встроенные помещения, этажи со 2 по 16 жилые. Секция №12 разновысокая, включает в себя подвальный этаж и этажность в осях 1с-11с и 11с-19с – 14-12 надземных этажей соответственно, из них 1 этаж - встроенные помещения, этажи со 2 по 11 и со 2 по 13 жилые.

В подвале размещаются инженерные помещения. Подвал выполнен под всем зданием и разделен на отсеки по секциям.

Высота помещений 1 этажа –3,96-4,2 метра. На первом этаже располагаются: входная группа жилой части здания, помещения консьержа, электрощитовые, встроенные помещения общественного назначения. Все встроенные помещения имеют обособленные

входы и загрузочные со стороны магистральных улиц непосредственно наружу, а так же входы со стороны дворовой территории дома. В здании этажи со 2 по 19 этажа являются жилыми. Высота помещений жилого этажа здания составляет - 3,0 м.

На жилых этажах здания предусматривается размещение квартир-студий, однокомнатных, двухкомнатных и трехкомнатных квартир различных площадей с отдельными и совмещенными санитарными узлами.

Квартиры в своем составе имеют общие комнаты, кухни, ванные комнаты, санузлы, остекленные балконы и лоджии. Технического чердака нет, кровля совмещенная.

Наружная отделка: цоколь здания- монолитная железобетонная стена с утеплителем и кирпичной стеной.

Наружные стены - облицовка двух типов: система декоративной штукатурки с применением утеплителя из минераловатных негорючих плит- 150мм; по кирпичным стенам - керамический поризованный пустотелый толщиной 250-мм с опиранием на плиту перекрытия; система декоративной штукатурки с применением утеплителя из минераловатных негорючих плит 200мм по монолитным железобетонным стенам из бетона класса кл. В25 W4, F75 с армированием плоскими каркасами и отдельными стержнями.

Оконные блоки – металлопластиковые с двухкамерным стеклопакетом.

Наружные двери – утепленные, металлические. Внутренние двери - металлические.

Внутренняя отделка: Лестничные клетки - акриловая окраска за два слоя по подготовленной поверхности, светлых тонов.

Полы: технические помещения - ц/пстяжка.

9. Количество в составе строящегося дома самостоятельных частей (квартир), передаваемых участникам долевого строительства.
- Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями представлен следующими технико-экономическими показателями:  
Площадь застройки здания – 6 590,27 кв.м, строительный объем здания – 308 868,4 куб.м, общая площадь квартир без учета балконов и лоджий – 55 563,15 кв.м, количество этажей – 13,15,17,18,19,20, из них наземных- 12,14,16,17,18,19, подземных - 1, жилых - 11,13,15,16,17,18.

Количество квартир – 2044шт.:  
квартир-студий– 1295 кв.(от 19,67кв.м. до 31,69кв.м.);  
однокомнатных– 582 кв.(от 29,88кв.м. до 57,27 кв.м.);  
двухкомнатных– 137кв. (от 44,54 кв.м. до 57,86);  
трехкомнатных – 30 кв.(от 70,06 до 71,79 кв.м).  
Общая площадь здания –100 251,86кв.м.  
Встроенные помещения – 24 шт. (от 50,63кв.м до 588,88кв.м).

**10. Функциональное назначение нежилых помещений**

Площадь встроенных помещений-4 558,55 кв.м.

На первом этаже располагаются: входная группа жилой части здания, помещения консьержа, электрощитовые, диспетчерская, встроенные помещения общественного назначения в составе: секция №1– офисные помещения общей полезной площадью 51,69 м<sup>2</sup>, кафе общей полезной площадью 134,18 м<sup>2</sup>, аптечный киоск общей полезной площадью 119,05 м<sup>2</sup>; в секции № 2 – кафе общей полезной площадью 205,11 м<sup>2</sup>, офисные помещения общей полезной площадью 94,36 м<sup>2</sup>, кафе общей полезной площадью 185,36 м<sup>2</sup>; в секции №3 – банк общей полезной площадью 296,10 м<sup>2</sup>, магазин продовольственных товаров общей полезной площадью 274,28 м<sup>2</sup>; в секции №4– магазин непродовольственных товаров общей полезной площадью 95,00 м<sup>2</sup>, офисные помещения общей полезной площадью 89,05 м<sup>2</sup>; в секции №5 – специализированный магазин непродовольственных товаров общей полезной площадью 212,04 м<sup>2</sup>; в секции №6 – кафе общей полезной площадью 175,83 и 233,58 м<sup>2</sup> соответственно; секция №7– специализированный магазин непродовольственных товаров общей полезной площадью 124,62 м<sup>2</sup>, магазин непродовольственных товаров общей полезной площадью 55,64 м<sup>2</sup>; в секции №8 – магазин непродовольственных товаров общей полез-



ной площадью 347,55 м<sup>2</sup>; в секции №9 – офисные помещения общей полезной площадью 111,07 м<sup>2</sup>, помещения салона красоты общей полезной площадью 85,23 м<sup>2</sup>; в секции №10 – помещения стоматологии общей полезной площадью 113,83 м<sup>2</sup>, офисные помещения общей полезной площадью 115,56 м<sup>2</sup>; в секции №11 - помещения ателье общей полезной площадью 115,05 м<sup>2</sup>, специализированный магазин непродовольственных товаров общей полезной площадью 126,65 м<sup>2</sup>, помещения медицинского назначения для оказания консультационных услуг общей полезной площадью 258,13 м<sup>2</sup>; в секции №12 – магазин продовольственных товаров общей полезной площадью 591,29 м<sup>2</sup>.

**11.** Состав общего имущества в доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства

Состав общего имущества определен проектом в виде внутренних инженерных коммуникаций, помещений общего пользования: Лестничные площадки, лестницы, коридоры, тамбуры, вестибюли, лифты, лифтовые холлы, подвальный этаж, диспетчерская, помещения консьержа, электрощитовые.

**12.** Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома, перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке дома

Срок сдачи многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями в эксплуатацию – II квартал 2017 года.

В приемке многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями участвуют: Администрация МО «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области. Застройщик: ООО «ТИН Групп».

**13.** Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию Застройщиком таких рисков

Существуют риски, связанные с функционированием хозяйствующего субъекта в рыночной конкурентной среде, в т.ч. риск убытков из-за нарушений обязательств контрагентами.

- 14.** Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома 4 623 091 250 рублей.
- 15.** Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчики) Застройщик: ООО «ТИН Групп». Технический заказчик: ООО «Полис». Генподрядчик: ООО «Интеграл». Генеральный проектировщик: ООО «ИЦ» «СТРОЙЭКСПЕРТ».
- 16.** Способ обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору Способ обеспечения исполнения обязательств Застройщика: залог в порядке, предусмотренном ст.ст. 13,14,15 Федерального закона РФ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 17.** Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров участия в долевом строительстве: Нет.

Оригинал проектной декларации хранится в офисе ООО «ТИН Групп» по адресу: 196247, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д.1, корп. 2, лит. А, пом. 19Н. Тел./факс: 8 (812) 642-55-22. Понедельник – пятница: с 10.00 до 18.00. Суббота, воскресенье – выходной.