

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
редакция от 30 июля 2014 г

строительства жилого комплекса с подземной автостоянкой и детским образовательным учреждением (ДОУ) по адресу: г Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 52, литера Д.

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ		
1.1.	Наименование Застройщика	Общество с ограниченной ответственностью «АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «ПИОНЕР»
1.2.	Место нахождения Застройщика	191025, Санкт - Петербург, Ул. Восстания дом 6 а
1.3.	Режим работы Застройщика	с 10.00 до 19.00 по рабочим дням недели выходные дни: суббота, воскресенье
1.4.	Информация о государственной регистрации Застройщика	Общество с ограниченной ответственностью «АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «ПИОНЕР», ИНН 7841304610, КПП 784101001 зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 21 октября 2004 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1047855115990 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 005484364)
1.5.	Информация об учредителях (участниках) Застройщика	Общество с ограниченной ответственностью «ПИОНЕР-ИНВЕСТ» (ОГРН 1047855135800), размер доли которого составляет 100 % в уставном капитале Застройщик
1.6.	Информация о проектах строительства объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	Строительство объектов недвижимости в течение трех лет предшествующих опубликованию проектной декларации Обществом с ограниченной ответственностью «АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «ПИОНЕР» не осуществлялось
1.7.	Информация о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке её действия, об органе, выдавшем лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом:	Деятельность Застройщика в соответствии с действующим законодательством лицензированию не подлежит. Получение допуска к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства в отношении застройщика не требуется
1.8.	Финансовая информация о застройщике:	
1.8.1.	Информация о финансовом результате текущего года	Финансовый результат текущего года (по состоянию на 30.06.14 г.): 3 834 тыс. рублей (строка 2300 ф. № 2 –отчет о прибылях и убытках).
1.8.2.	Информация о размере кредиторской задолженности	Размер кредиторской задолженности (по состоянию на 30.06.14 г.) 482 372 тыс. рублей (строка 1520 ф. № 1 Бухгалтерский баланс).
1.8.3.	Информация о размере дебиторской задолженности	Размер дебиторской задолженности (по состоянию на 30.06.14 г.) 101 134 тыс. рублей (строка 1230 ф. № 1 Бухгалтерский баланс)
2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА		
2.1.	Цель проекта строительства:	Строительство жилого комплекса с подземной автостоянкой и детским образовательным учреждением (ДОУ) по адресу: г Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 52, литера Д. (далее «Объект»)

2.2.	Этапы и сроки строительства Объекта	<ul style="list-style-type: none"> – Начало строительства: 16 декабря 2013года; – Окончание строительства: 16 марта 2016 года Строительство Объекта предусматривается в 1 этап
2.3.	Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации	Согласно Положительному Заключению негосударственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий от 03.06.2013г. за № 4-1-1-0058-13 выполненному Обществом с ограниченной ответственностью «СеверГрад» (ИНН 7841376438, ОГРН 1079847124224 Свидетельство об аккредитации №РОСС RU.0001.610081 и №РОСС RU.0001.610028) проектная документация строительства жилого комплекса с подземной автостоянкой и детским образовательным учреждением (ДОУ) по адресу: г Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 52, литера Д. соответствует результатам инженерных изысканий и установленным требованиям..
2.4.	Информация о разрешении на строительство Объекта	– Разрешение на строительство № 78-15034720-2013 выдано ООО «АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «ПИОНЕР» Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт - Петербурга 16 декабря 2013г
2.5.	Информация о правах Застройщика на земельный участок	Земельный участок, расположенный по адресу: г Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 52, литера Д с кадастровым номером: 78:34:0414605:22 (предыдущий кад. номер 78:34:4146Д:22), категория земель - «земли населенных пунктов» для размещения жилого дома (жилых домов), принадлежит Застройщику на праве собственности, на основании следующего документа: Договор купли продажи недвижимого имущества от 27.01.2012г №РАД-28/2012 запись регистрации перехода права собственности осуществлена 01.03.2012г Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, регистрационная запись 78-78-38/014/2012-194. Свидетельство о государственной регистрации права выдано 18 сентября 2013г на бланке 78-АЗ 105707 взамен ранее выданного Свидетельства 78-АЖ 521992 от 01 марта 2012г
2.6.	Информация о собственнике земельного участка	Собственник земельного участка - Общество с ограниченной ответственностью «АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «ПИОНЕР» (Застройщик)
2.7.	Информация о площади и границах земельного участка	Площадь земельного участка – 28 419 кв.м. Участок находится в Приморском районе Санкт-Петербурга в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 2-1. Земельный участок ограничен: с севера -Приморским проспектом, с запада – участком автомобильного салона «Sweed-mobile» и земельным участком ООО «АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «ПИОНЕР» общей площадью 10 000 кв.м., с кадастровым номером 78:4146Д:12, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, д. 52, лит. Т, с востока территорией выявленного объекта культурного наследия «Петербургский яхт-клуб» (в XIX веке –дача Алсуфьевых), с юга – проектируемой красной линией набережной реки Большой Невки. На участке имеются здания и сооружения принадлежащие ООО «АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «ПИОНЕР» подлежащие в ходе строительства сносу и инженерные коммуникации подлежащие выносу с территории участка.
2.8.	Элементы благоустройства	Проектом благоустройства территории предусматривается устройство проездов с асфальто-бетонным покрытием, тротуаров с покрытием из бетонных плиток и дорожек с набивным покрытием. На территории свободной от застройки и проездов предусматривается устройство газонов с посадкой трав, кустарников и деревьев. На площадках для отдыха взрослого населения, детской и спортивной предусматривается установка детского игрового и спортивного оборудования, а также скамеек и урн. Также к

		территории участка примыкают озелененные территории общего пользования, предназначенные для отдыха и прогулок (наб. реки Б. Невка)
2.9.	Местоположение строящегося Объекта:	Строящийся Объект расположен по адресу: г Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 52, литера Д.. Ближайшая станция метро – «Старая деревня».
2.10.	Описание строящегося Объекта	<p><u>Общее описание:</u></p> <p>Композиция запроектированного комплекса представляет собой каре из 4 (четырёх) корпусов с понижением в сторону набережной Большой Невки и Елагина острова. Запроектированное понижение этажности корпусов сориентировано в сторону набережной. Корпуса образуют дворовое пространство с озеленением, пешеходными дорожками и проездами, предусмотренными только для спецмашин пожарных подразделений, медицинских и аварийных служб. Корпус, расположенный вдоль линии застройки со стороны Приморского проспекта, отделяет внутриворовое пространство комплекса от магистрали.</p> <p>В состав жилого комплекса с подземной автостоянкой и детским образовательным учреждением (ДОУ) входят: многосекционные жилые дома (корпуса 1-4) переменной этажности (2-10-11-12-13-этажные); встроенно-пристроенное ДОУ на 75 мест (2-этажное, встроенно-пристроенное, запроектировано в корпусе 1); встроенные помещения общественного назначения (в части первых этажей жилых домов) и помещения управляющей компании (в корпусе 3, на первом жилом этаже); мастерские художников (на 12 этаже корпуса 1); встроенно-пристроенная автостоянка на 526 машино-мест.</p> <p><u>Конструктивная схема Объекта</u></p> <p>Проектируемый жилой комплекс состоит из 4-х 10- 12-этажных жилых домов с подземной автостоянкой (техподпольем под ДОУ) и расположенного между ними стилобата (одноэтажной подземной автостоянки), поделенного на 3 блока деформационными швами. Вдоль восточной границы участка строительства предполагается устройство подземного технологического канала для инженерных сетей в виде монолитного железобетонного короба размерами 2,9х3,4 м, отделенного от жилых корпусов и стилобата деформационным швом.</p> <p>1-й корпус разделен по длине деформационно-осадочными швами и состоит из 4 отсеков. 2-й корпус состоит из 2 отсеков, разделенных деформационно-осадочными швами. 3-й и 4-й корпуса состоят из одного отсека каждый. Здания относятся ко II (нормальному) уровню ответственности зданий и сооружений в соответствии с ГОСТ 27751-88 и ГОСТ Р 54257-2010.</p> <p>Строительные конструкции зданий соответствуют II степени огнестойкости и классу пожарной опасности К0.</p> <p>Конструктивная схема зданий – колонно-стеновая.</p> <p>Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечивается совместной работой несущих монолитных стен и пилонов, объединенных жесткими в горизонтальной плоскости монолитными дисками перекрытий, а также ядрами жесткости – лестнично-лифтовыми узлами, выполненными в монолитных стенах.</p> <p>Фундаменты под жилыми домами, ДОУ и технологическим коридором – свайные. Сваи буронабивные диаметром 450мм, длиной 8,5...11,1м, выполняемые по технологии CFA непрерывным шнековым способом в обсадной трубе без выемки грунта. Максимальная расчетная нагрузка на сваю под жилыми корпусами и ДОУ принята 110,0т. Несущая способность сваи по результатам статических испытаний 130,0т.</p>

Под жилыми корпусами по сваям выполняется сплошная монолитная железобетонная плита толщиной 900мм. Под технологическим коридором и двухэтажной отдельно стоящей частью ДОУ по сваям выполняется сплошная монолитная плита толщиной 500мм. Сопряжение свай и ростверка жесткое. Бетон свай класса В25 по прочности, по морозостойкости F 100, по водонепроницаемости W 6.

Бетон фундаментной плиты класса В25 W8 F150. Рабочая арматура класса А-III (А-400) по ГОСТ 5781-82.

Под фундаментной плитой предусмотрена бетонная подготовка толщиной 100мм из тощего бетона класса В7.5.

Под подготовкой выполняется подсыпка из гранитного щебня фракций 20...40мм толщиной 200мм с послойным уплотнением.

Фундамент подземного паркинга принят в виде сплошной монолитной железобетонной плиты толщиной 500мм на естественном основании. Под плитой выполняется бетонная подготовка из бетона класса В7.5 толщиной 100мм.

По боковым поверхностям фундаментных плит и наружных стен техподполья предусмотрена обмазочная гидроизоляция -. Между отдельными отсеками в деформационные швы закладываются гидрошпонки.

На стыках фундаментных плит и стен подземного паркинга предусмотрена укладка герметизирующего шнура в горизонтальные швы бетонирования.

В целях улучшения гидроизоляционных свойств бетона фундаментной плиты и наружных стен цокольного этажа, соприкасающихся с грунтом, в бетон добавляется сухая гидроизоляционная добавка проникающего действия или другой материал по выбору заказчика.

Несущие стены корпусов 1-4:

- цокольного этажа – наружные монолитные железобетонные толщиной 250мм; внутренние – монолитные железобетонные толщиной 200мм; пилоны – монолитные железобетонные сечением 200x800мм...200x1400мм;

- 1-го (встроенного) этажа, 2- ... 12-го этажей – монолитные железобетонные толщиной 200мм; пилоны – монолитные железобетонные сечением 200x800мм...200x1400мм.

Перекрытия корпусов 1-4:

- над подземным этажом (над автостоянкой) – толщиной 250мм;

- над 1-12 этажами – толщиной 200мм.

Перекрытие над стиловатной частью – толщиной 300мм.

Перекрытия в ДОУ – толщиной 250мм.

Ограждающие несущие стены наружные продольные выполняются из полнотелых керамзитобетонных камней Крепление керамзитобетонных стен осуществляется к торцам монолитных стен с помощью «усиков» из оцинкованной стали, привариваемых к закладным изделиям в монолитных железобетонных стенах

Вентилируемый навесной фасад (система вертикальных направляющих из оцинкованного железа и керамогранитные плиты) крепится к железобетонным стенам и перекрытиям, а также к стенам из керамзитобетонных камней при помощи кронштейнов.

Торцевые несущие монолитные стены утепленные минераловатными плитами с отделкой керамогранитными плитами при помощи навесной системы из металлических оцинкованных направляющих (вентилируемый навесной фасад).

Междуэтажные перекрытия и покрытие – монолитные железобетонные безбалочные бетонные плиты толщиной 200мм . В ДОУ, в осях А1-А4 толщина перекрытий 250мм.

В выступающих участках перекрытий для предотвращения появления «мостиков холода» предусмотрена перфорация с заполнением пенополистиролом.

Лестницы:

- Площадки – монолитные железобетонные.

		<p>- лестничные марши – сборные железобетонные</p> <p>- Вентиляционные блоки – сборные железобетонные</p> <p>Рабочая арматура несущих конструкций – класса А-III (А-400) по ГОСТ 5781-82.</p> <p>☐ Водоснабжение, теплоснабжение, канализация, электроснабжение, телефонизация, радиофикация, телевидение - от городских сетей..</p>
2.11.	<p>Количество самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости</p>	<p>Площадь застройки - 17 754,1 квадратных метра</p> <p>Общая площадь Объекта- 87 467,5 квадратных метра, из них:</p> <p>Количество квартир в 1 2 3 4 корпусах- 847 шт. (259шт, 260шт,185шт и 143шт. соответственно) общей площадью (с учетом балконов и лоджий) 48 989,8 квадратных метров, в т.ч.:</p> <p>1-комнатные: 369 шт.</p> <p>1 комнатные с кухнями-нишами (студии): 115шт</p> <p>2-комнатные: 277 шт.</p> <p>3-комнатные: 75 шт.</p> <p>4-комнатные: 19 шт</p> <p>5-комнатные: 1 шт</p> <p>Общая площадь встроенных (арендных) помещений 1, 2, 3, 4 корпусов – 2043,2 квадратных метров</p> <p>Площадь ДОУ 1257,8 кв м.</p> <p>Площадь встроенно-пристроенной подземной автостоянки с эксплуатируемой кровлей -15 540,6 квадратных метров на 526 м/мест.</p> <p>;</p>
2.12.	<p>Функциональное назначение нежилых помещений в строящемся Объекте, не входящих в состав общего имущества</p>	<p>22.12.1. в составе корпусов 1-4: помещения ДОУ, офисные и торговые помещения, помещения мастерских художников 745,5 кв.м.,</p> <p>2.12.2. встроенно-пристроенная подземная автостоянка на 526 м/мест..</p>
2.13.	<p>Состав общего имущества в Объекте, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства:</p>	<p>2.13.1. Лестницы, в т.ч. эвакуационные;</p> <p>2.13.2. Вестибюли, лифты, лифтовые холлы, переходы;</p> <p>2.13.3. Вспомогательные (технические) площади, обеспечивающие эксплуатацию зданий корпусов – помещение котельной, индивидуальные тепловые узлы, водомерный узел, венткамеры, лифтовые шахты, машинные помещения лифтов, коммуникационные шахты и коммуникационные коридоры, мусороприемная камера и пр.;</p> <p>2.13.4. Внутридомовые системы и оборудование, обеспечивающие эксплуатацию здания: системы отопления, ВиК, электроосвещения, сети связи и телекоммуникаций, лифты, насосная станция, система дымоудаления, и пр.;</p> <p>2.13.5. Внеплощадочные и 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, трансформаторная подстанция (ТП)</p>
2.14.	<p>Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию</p>	<p>16 марта 2016 года</p>
2.15.	<p>Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приёмке Объекта:</p>	<p>– ООО «АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «ПИОНЕР» – Застройщик,</p> <p>– ООО «Архитектурная мастерская Цыцина» - генеральный проектировщик (Свидетельство от 09.11.2012 № П-2.0076/04 о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданное СРО НП «Гильдия архитекторов и проектировщиков (СРО))</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - ООО «ПИОНЕР-ИНВЕСТ»- строительный контроль (Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №0082.01-2010-784130 5532-С-003 выданное 23.12.2010г СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга») - ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «ПИОНЕР» (ОГРН 1137847497039) – генеральный подрядчик (Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №1084.01.2014-7802846489-С-131 выданное 20.02.2014г СРО НП «Объединенные производители строительных работ» с правом заключения договоров на сумму до 3 000 000 000 рублей) - Эксплуатирующая организация ООО «Пионер-Сервис» - Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.
2.16.	Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства Объекта	2.16.1. Риск гражданской ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при осуществлении строительства;
2.17.	Меры по добровольному страхованию застройщиком рисков	2.17. Меры по добровольному страхованию застройщиком рисков: Страхование рисков, указанных в пункте 2.16.1. Проектной декларации, осуществляется до окончания срока действия разрешения на строительство. Размер страхового возмещения составляет 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.
2.18.	Планируемая стоимость строительства Объекта	4 963 000 000 (Четыре миллиарда девятьсот шестьдесят три миллиона) рублей.
2.19.	Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчики)	ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «ПИОНЕР» (ОГРН 1137847497039) – генеральный подрядчик (Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №1084.01.2014-7802846489-С-131 выданное 20.02.2014г СРО НП «Объединенные производители строительных работ» с правом заключения договоров на сумму до 3 000 000 000 рублей)
2.20.	Способы обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве Объекта:	<p>1. Залог земельного участка, предоставленного для строительства Объекта, принадлежащего Застройщику на праве собственности, и строящегося (создаваемого) на этом земельном участке Объекта в порядке, предусмотренном ст.ст. 13-15 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.</p> <p>2. В соответствии со ст. 12.1. и ст.15.2. 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» Застройщик в качестве способа обеспечения обязательств по договорам заключаемых с участниками долевого строительства осуществил в пользу выгодоприобретателей (Дольщиков) страхование своей гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по Генеральному договору страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве №1-001-2014г от 15 января 2014г заключенному с ООО «Страховая компания «Факел» (ИНН 7730157590, КПП 775001001, ОГРН 1027730004433, Лицензия С №3756 77 на осуществление страхования выдана Федеральной</p>

		службой по финансовым рынкам 25 декабря 2012г за Регистрационным номером по единому государственному реестру субъектов страхового дела 3756. Первая лицензия № 4534Д выдана 27 августа 2003)
2.21.	Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) Объекта, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров участия в долевом строительстве.	отсутствуют
Дата и место публикации первоначальной редакции Проектной декларации: 23.12.2013 г. на Интернет-сайте http://www.life-primorskiy.ru/		
Место публикаций изменений к Проектной декларации: Интернет-сайт http://www.life-primorskiy.ru/		