



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ООО «ЛендГранд»

/Синельников С.А./

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
редакция от 17 декабря 2016г

строительства Гостиничного комплекса со встроенными помещениями и встроенной автостоянкой
по адресу: г. Санкт-Петербург, Социалистическая улица, дом 21.

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ		
1.1.	Наименование Застройщика	Общество с ограниченной ответственностью «ЛендГранд»
1.2.	Место нахождения Застройщика	191119, Санкт-Петербург, улица Социалистическая, дом 21
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 «ЛендГранд» (сокращенное наименование ООО «ЛендГранд»), ИНН 7840499846, КПП 784001001, зарегистрированное Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 17.12.2013 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1137847491000, свидетельство о государственной регистрации юридического лица бланк серии 78 № 009077606)
1.5.	Информация об учредителях (участниках) Застройщика	Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ «ПИОНЕР», ОГРН 1147847110344, 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 «ЛендГранд» 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 17.12.2016 г.): 13 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 17.12.2016 г.) 23 334 тыс. рублей (строка 1520 ф. № 1 Бухгалтерский баланс)
1.8.3.	Информация о размере дебиторской задолженности	Размер дебиторской задолженности (по состоянию на 17.12.2016 г.) 97 944 тыс. рублей (строка 1230 ф. № 1 Бухгалтерский баланс)
2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА		
2.1.	Цель проекта строительства:	Строительство Гостиничного комплекса со встроенными помещениями и встроенной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, Социалистическая улица, дом 21 (далее «Объект»). Коммерческое название Объекта- «Апарт-отель YE'S»
2.2.	Этапы и сроки строительства Объекта	– Начало строительства: декабрь 2016 года; – Окончание строительства: 20.03.2020 года.

2.3.	Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации	<p>Согласно Положительному заключению от 28.11.2016 г. выполненному ООО «Негосударственный надзор и экспертиза» (адрес: 197046, г. Санкт-Петербург, Троицкая пл., д.1 Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610044, Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610230), регистрационный номер заключения экспертизы в Реестре 78-2-1-3-0068-16 -проектная документация по объекту капитального строительства: «Гостиничный комплекс со встроенными помещениями и встроенной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Социалистическая улица, дом 21, литера А, соответствует результатам инженерных изысканий и установленным требованиям.</p> <p>Согласно Положительному заключению от 28.11.2016 г. выполненному ООО «Негосударственный надзор и экспертиза» (адрес: 197046, г. Санкт-Петербург, Троицкая пл., д.1 Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610044, Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610230), регистрационный номер заключения экспертизы в Реестре 78-2-1-3-0067-16, результаты инженерных изысканий (инженерно-геодезические) соответствуют требованиям технических регламентов и являются достаточными для разработки проектной документации по объектам капитального строительства: «Гостиничный комплекс со встроенными помещениями и встроенной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Социалистическая улица, дом 21, литера А; «Жилой дом со встроенными помещениями и встроенной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Боровая улица, дом 19, литера А</p>
2.4.	Информация о разрешении на строительство Объекта	– Разрешение на строительство № 78-018-0159-2016 выдано ООО «ЛендГранд» Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт - Петербурга 16 декабря 2016г.
2.5.	Информация о правах Застройщика на земельный участок	<p>Земельный участок с кадастровым номером: 78:31:0001696:1 назначение - «земли поселений», находится в собственности Застройщика, на основании следующих документов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Протокола заседания совета директоров ОАО «Оркла Брэндс Россия» от 09.12.2013. - Акта приемки-передачи имущества, вносимого ОАО «Оркла Брэндс Россия» в оплату доли в уставном капитале ООО «ЛендГранд», запись регистрации права собственности осуществлена 03 апреля 2014г Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, за № 78-78-88/003/2014-288.
25.1.	Сведения о документации по планировке территории	<ul style="list-style-type: none"> • Градостроительный план земельного участка №RU78124000-24618, утвержденный Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 23.05.2016 г. №210-530. • Распоряжение КГА от 29.04.2016 №212-67 «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка». • Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2010г. № 1753 «Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Звенигородской ул., ул. Марата, Социалистической ул., Боровой ул., ул. Константина Заслонова, в Центральном районе».
2.6.	Информация о собственнике земельного участка	Собственник земельного участка – ООО «ЛендГранд»
2.7.	Информация о площади и границах земельного участка	Площадь земельного участка – 17 352 кв.м. Участок находится в Центральном районе Санкт-Петербурга,

		<p>Земельный участок ограничен:</p> <ul style="list-style-type: none"> с северо-востока – красной линией ул. Социалистическая, с севера – смежными земельными участками с кадастровыми номерами 78:31:0001696:12; 78:31:0001696:15 (жилая застройка); с запада – смежным земельным участком с кадастровым номером 78:31:0001696:22 (жилая застройка); с юга – смежным земельным участком с кадастровым номером 78:31:0001696:8 (стадион); с юго-запада – красной линией ул. Боровая, смежными земельными участками с кадастровыми номерами 78:31:0001696:3168, 78:31:0001696:14, территориями общего пользования.
2.8.	Элементы благоустройства	<p>На земельном участке предусматривается размещение следующих объектов и элементов благоустройства:</p> <ul style="list-style-type: none"> - гостиничный комплекс со встроенными помещениями и встроенной автостоянкой; - БКРТП; - котельная; - наружный (подземный) элемент системы мусороудаления «Пуцер» <p>Основной подъезд к проектируемому зданию предусмотрен с Социалистической улицы. Въезд в автостоянку предусмотрен с Социалистической улицы через арку по внутридворовому проезду. Проезд пожарной техники предусмотрен в соответствии с требованиями техрегламентов и СТУ, согласованными письмом Минстрой России от 16.11.2016 №38203-ес/03, по проектируемым проездам и по существующим улицам.</p> <p>Проезды предусматриваются с твердым покрытием из двухслойного асфальтобетона, частично для проезда спецтранспорта используется плиточное покрытие, рассчитанное на нагрузку от пожарных автомобилей. Для безопасного прохода людей организованы тротуары с плиточным покрытием.</p> <p>На свободной от застройки, проездов и элементов благоустройства территории предусмотрено устройство газонов, посадка деревьев и декоративных кустарников, устройство цветников в вазонах. Согласно градостроительного регламента в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга минимальная доля озелененной территории земельного участка многоквартирного дома должны быть не менее 15% от территории земельного участка. Требуемая площадь озеленения на земельном участке составляет 2 603 м². Проектными решениями предусмотрено озеленение территории площадью 3 840 м².</p> <p>После получения необходимой разрешительной документации за границами землеотвода планируется проведение работ по ремонту тротуаров и газонов вдоль фасада здания по улицам Социалистическая и Боровая</p>
2.9.	Местоположение строящегося Объекта:	<p>Строящийся Объект расположен по адресу: г Санкт-Петербург, ул. Социалистическая, д. 21.</p> <p>Ближайшие станции метро: «Лиговский проспект», «Владимирская», «Достоевская»</p>
2.10.	Описание строящегося Объекта	<p>Уровень ответственности здания - II (нормальный)</p> <p>Здание гостиничного комплекса состоит из гостиничных номеров (2-10 этажи), встроенных арендопригодных помещений и ресторана (1 этаж), кафетерия на 10-м этаже, подземной автостоянки на 219 машиномест</p>

Здание представляет собой девять десятиэтажных секций объединенных ниже уровня земли объемом встроенно-пристроенной автостоянки. Секции отделены друг от друга и от пристроенных объемов автостоянки деформационно-усадочным швами.

Конструктивная схема – колонно-стеновая.

Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечивается совместной работой продольных и поперечных несущих стен, колонн, объединенных дисками перекрытий.

Фундаменты – свайные, буронабивные, выполняются по технологии «Fundex». Сваи выполняются из бетона В25, F150, W8, тело сваи армируется внутренним каркасом из 6-ти арматурных стержней класса А500С, Ø20 мм.

Несущие конструкции подземной части. Внутренние стены – толщиной 200 мм и 300 мм, колонны сечением 400×400, 400×800, 400×1000, 400×1500, 300×1200, 600×1500 мм.

Несущие конструкции надземной части. Внутренние стены – толщиной 200 мм, колонны сечением 400×400, 400×800, 400×1000, 400×1500, 300×1200, 600×1500 мм, пилоны сечением 200×1000, 200×1200 мм. Материал конструкций стен и колонн – бетон В30, W4. Арматура для всех железобетонных конструкций – классов А500С.

Плиты перекрытий жилой части и покрытий. Плиты перекрытий и покрытий в многоэтажной части монолитные железобетонные толщиной 200 и 250 мм. Плиты выполняются сплошными плоскими с устройством скрытых балок жесткости. Плиты покрытий автостоянки толщиной 250 мм с устройством плоских капителей толщиной 350 мм.

Материал конструкций — бетон В30.

Наружные стены — монолитные железобетонные 200 мм, а также из керамзитобетонных блоков толщиной 200 мм с устройством вентилируемого фасада с облицовкой натуральным камнем и декоративными панелями.

Шахты лифтов монолитные железобетонные толщиной 160 мм.

Лестницы. Монолитные и сборные железобетонные марши по монолитным площадкам.

– Водоснабжение (ХВС) Объекта и водоотведение предусмотрено от коммунальных сетей ГУП «Водоканал СПб»

– Горячее водоснабжение (ГВС)-децентрализованное- -от отдельно запроектированной газовой котельной.

Для здания запроектированы четыре системы отопления:

- две системы отопления жилой части здания (СО1.1 и СО1.2). Присоединение систем СО1.1 и СО1.2 к источнику тепловой энергии предусмотрено в индивидуальных тепловых пунктах (ИТП1 и ИТП2 соответственно);
 - система отопления встроенных помещений (СО2). Присоединение системы к источнику тепловой энергии предусмотрено в индивидуальном тепловом пункте встроенных помещений (ИТП3);
 - система отопления ресторана и кафе (СО4). Присоединение системы к источнику тепловой энергии предусмотрено в индивидуальном тепловом пункте ресторана и кафе (ИТП5).
- Система отопления жилой части – комбинированная - горизонтальная двухтрубная система отопления (для гостиничных номеров) и вертикальная двухтрубная (для лестничных клеток и вестибюлей) с разводкой магистральных трубопроводов под потолком автостоянки и технического этажа здания, прокладкой вертикальных стояков в общих коридорах (в закрытых нишах) и установкой распределительных поэтажных коллекторов (в коллекторных шкафах). Для каждого номера запроектировано отдельное циркуляционное кольцо.

Система отопления встроенных помещений - горизонтальная с разводкой магистральных трубопроводов под потолком автостоянки и технического этажа здания. Для приема и распределения тепла по потребителям (для каждого арендопригодного помещения) в подсобных помещениях предусмотрено устройство узлов ввода с запорно-регулирующей арматурой и приборами учета тепла.

Система отопления ресторана и кафе - горизонтальная с разводкой магистральных трубопроводов под потолком автостоянки и технического этажа здания и прокладкой вертикального стояка (к кафетерию) в общих коридорах (в закрытой нише). Для приема и распределения тепла по потребителям предусмотрены узлы ввода с запорно-регулирующей арматурой и приборами учета тепла.

Вентиляция гостиничных номеров - приточно-вытяжная с естественным притоком и механической вытяжкой воздуха.

Вентиляция технических помещений - приточно-вытяжная с механическим побуждением воздуха.

Вентиляция встроенных (арендопригодных) помещений-приточно-вытяжная с механическим побуждением воздуха.

Вентиляция ресторана - приточно-вытяжная с механическим побуждением воздуха. Для помещений ресторана запроектированы индивидуальные системы вентиляции

Вентиляция кафетерия - приточно-вытяжная с механическим побуждением воздуха.

Вентиляция автостоянки-приточно-вытяжная с механическим побуждением воздуха. Для автостоянки запроектированы индивидуальные системы приточной и вытяжной вентиляции.

Утепление и отделка фасадов – сертифицированные фасадные системы с вентзазором, с использованием негорючих минплит.

Для отделки фасадов применено сочетание разных материалов: первый слой планируется выполнить с элементами классического стиля в камне и керамограните, второй слой - с элементами, характерными для промышленной архитектуры XX века в кирпиче, третий слой лицевого фасада и дворовые фасады в конструкциях стекло-алюминиевой фасадной системы типа SCHUCO с заполнением двухкамерными стеклопакетами в области оконных проемов и металлическими кассетами в местах глухих участков.

Для обслуживания фасадов, их чистки и ремонта, а также для доступа пожарных подразделений в номера верхних этажей, предусмотрено устройство монорельса по всему периметру дворовых фасадов.

Перегородки - с использованием пазогребневых пустотелых камней.

Оконные блоки витражи - в металлических переплетах с заполнением двухкамерными стеклопакетами, интегрированные в систему отделки фасада.

Двери – наружные металлические утепленные, металлические противопожарные, интегрированные в витражную систему; внутренние металлические противопожарные, деревянные, металлопластиковые.

Кровля – плоская, совмещённая, с парапетами и с доборным металлическим ограждением, с внутренним водостоком, с гидроизоляционным ковром из рулонных битумных материалов. Эксплуатируемая часть кровли, с покрытием из каменных плиток, с гидроизоляционным слоем из наплавляемых рулонных битумных материалов и утеплением полистиролом; кровли лестничных клеток – с наружным организованным водостоком со сбросом воды на нижележащую кровлю.

Полы (материал покрытия) – керамическая плитка, линолеум;

		<p>ковролин в жилых помещениях номеров.</p> <p>Отделка стен и перегородок помещений – отделка по окраску, окраска ПВА; облицовка керамической плиткой (санузлы, помещение уборочного инвентаря, в других помещениях с влажным режимом).</p> <p>Отделка потолков – отделка под окраску, окраска ПВА, подвесные модульные (на основе негорючих минплит) и реечные металлические потолки.</p> <p>Применены «плавающие» полы и звукопоглощающие облицовки стен и потолков в помещениях с источниками повышенного шума. В конструкции пола шестого этажа предусмотрен звукоизолирующий слой.</p> <p>В помещениях с возможными проливами применена оклеечная гидроизоляция.</p> <p>Проектной документацией предусмотрены мероприятия для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов на 1 этаж здания на уровень лифтового холла и специальные парковочные места в непосредственной близости от входа.</p>
2.11.	Количество самостоятельных частей (гостиничных номеров в Гостиничном комплексе со встроенными помещениями и встроенной автостоянкой), передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	<p>Площадь участка: 17 352,00 кв.м.</p> <p>Площадь застройки: 7 952,00 кв.м.</p> <p>Общая площадь здания: 73 266,00 кв.м.</p> <p>Количество этажей: 11</p> <p>Этажность: 9-10 (+подземная часть)</p> <p>Количество гостиничных номеров: 1 315 шт.</p> <p>Общая площадь «гостиничных номеров»: 38 290,0 кв.м.</p> <p>Общая площадь встроенных нежилых помещений: 2 520,0 кв.м.</p> <p>Площадь автостоянки: 7 712,00 кв.м.</p> <p>Количество машиномест: 219</p>
2.12.	Функциональное назначение нежилых помещений общего назначения в строящемся Объекте, не входящих в состав общего имущества	в составе Объекта офисные и торговые помещения, помещения физкультурно-оздоровительного назначения, помещения ресторана (1 этаж), помещение кафетерия (10 этаж)
2.13.	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>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 здания – 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</p>
2.14.	Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию	20 марта 2020 года
2.15.	Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приёмке Объекта:	<ul style="list-style-type: none"> – ООО «ЛендГранд» – Застройщик, – Закрытое акционерное общество Архитектурное бюро «Земцов, Кондиайн и партнеры» - генеральный проектировщик, (Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства СРО ПСН №02-06-11-087-П-016 СРО НП «Проектировщики Северо-

		<p>Запада»)</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, осуществлено до окончания срока строительства с Договором страхования № 636430278 от 20.12.2016 года, заключенным Застройщиком с ОАО «РЕСО-Гарантия». Размер страхового возмещения составляет 1 000 000 (Один миллион) рублей.
2.18.	Планируемая стоимость строительства Объекта	4 961 385 320,00 (Четыре миллиарда девятьсот шестьдесят один миллион триста восемьдесят пять тысяч триста двадцать) рублей.
2.19.	Перечень организаций, осуществляющих основные строительно-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:	Залог земельного участка, 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.
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:

16.12.2016 г. на Интернет-сайте <http://spb.yesapart.ru/>

Место публикаций изменений к Проектной декларации: Интернет-сайт <http://spb.yesapart.ru/>