

«29» января 2019г.

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ (изменение)**  
ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ЖИЛОГО ДОМА  
ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НЕВСКИЙ РАЙОН, УЛ. БАБУШКИНА, УЧАСТОК 61  
(ЮГО-ВОСТОЧНЕЕ ДОМА 82, ЛИТ. А ПО УЛ. БАБУШКИНА)  
(4 этап строительства)

**Информация о Застройщике**

Фирменное наименование	Акционерное Общество Строительный концерн «Инжиниринг, проектирование, строительство» (АО СК «ИПС»)
Юридический адрес	188660 Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Бугры, ул. Шоссейная, дом 33 - А, помещение 203
Адрес основного офиса	188660 Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Бугры, ул. Шоссейная, дом 33 - А, помещение 203
Контактные телефоны	(812) 448-04-04, (812) 318-35-65
Режим работы	Понедельник - Пятница: 9.00-18.00
Адрес официального сайта в сети «Интернет»	<a href="http://www.sk-ips.ru">http://www.sk-ips.ru</a>
О государственной регистрации	Зарегистрировано Регистрационной палатой Санкт-Петербурга 20 марта 2001 года за № 137791, за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027802733925, свидетельство серия 78 № 001586124
Учредители, имеющие пять и более процентов голосов в органе управления этого юридического лица: Акционерное Общество Строительный концерн «Инжиниринг, проектирование, строительство» (АО СК «ИПС»)	Учредители: Локтионов Виктор Леонидович - 100%
Реализованные строительные проекты	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Яхтенная 33, корп. 1</li> <li>• Дунайский пр., д.55, к.2,3,4</li> <li>• Шуваловский пр., д.74, к.1</li> <li>• Сизова пр, д. 12, к.1 и к.2</li> <li>• Хасанская д. 22, к.2</li> <li>• Белградская д.26, к.9</li> <li>• Бухарестская ул., д. 140</li> <li>• Малая Каштановая аллея, д.4;</li> <li>• Ул. Оптиков, д. 38, корп. 1</li> <li>• Ул. Бабушкина, д. 82, корп. 2, литера А.</li> </ul>
Действующие лицензии	АО СК «ИПС» имеет: <ul style="list-style-type: none"> <li>• регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-С-280-20062017 Ассоциации «Строительный комплекс Ленинградской области»</li> </ul>
Кредиторская задолженность (на 30.09.2018)	450 236 тыс. руб.
Дебиторская задолженность (на 30.09.2018)	350 517 тыс. руб.
Финансовый результат периода	5 025 тыс. руб.



Фирменное (рекламное) название ЖК	Жилой Комплекс «Невская Звезда» (сокращенное наименование ЖК «Невская Звезда»)
-----------------------------------	--

**Информация о проекте строительства**

Цель проекта	Проектирование и строительство многоквартирного дома со встроенными помещениями, встроенный объект дошкольного образования, встроенный подземный гараж (4-й этап строительства)
Адрес (местоположение) объекта	Санкт-Петербург, улица Бабушкина, участок 61, (юго-восточнее дома 82, литера А по улице Бабушкина)
Сроки реализации проекта	Начало строительства: IV квартал 2016 г. Окончание строительства: I квартал 2023 г.
Результаты государственной экспертизы проектной документации	Негосударственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий ООО «СеверГрад» Положительное заключение от 24 августа 2016г. № 78-2-1-2-0030-16
Разрешение на строительство	Выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 30 ноября 2016г. № 78-012-0370-2016
Права застройщика на земельный участок	Право собственности на земельный участок возникло на основании: Договора купли-продажи недвижимого имущества от 05.06.2008г. Договора купли-продажи земельного участка от 29.12.2011г. Кадастрового паспорта земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) от 15.08.2012 №291. Право собственности удостоверено Свидетельством о государственной регистрации права № 78-АЖ 762599 от 30.11.2012г.
Границы и площадь земельного участка, предусмотренные проектной документацией	Адрес земельного участка: Санкт-Петербург, Невский район, ул. Бабушкина, участок 61 (юго-восточнее дома 82, лит. А по ул. Бабушкина), площадь земельного участка 42 766 кв. м, кадастровый номер 78:12:0714802:25, площадь земельного участка, предназначенного для IV этапа строительства – 16 948 кв.м.; площадь застройки 8 210 кв.м.
Об элементах благоустройства	На четвёртом этапе планируется строительство в юго-восточной части земельного участка <b>26-ти этажного (27 этажей) пяти секционного жилого дома</b> с двухуровневой встроенно-пристроенной автостоянкой встроенными помещениями, детским садом и спорт центром. Благоустройство и озеленение территории организуется путем устройства газонов с посевом многолетних трав; установки вазонов на эксплуатируемой кровле; установки малых архитектурных форм; устройство тротуаров, детской и спортивной площадок. На пересечении тротуара с проезжей частью высота бортового камня понижена, на автостоянках предусмотрены пандусы для транспорта инвалидов, при входе в жилые секции предусмотрены пандусы для инвалидов.
Местоположение строящихся (создаваемых) объектов недвижимости, их описание	Территориальная зона земельного участка, расположена вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а так же объектов инженерной инфраструктуры. Максимальная высота проектируемого здания от планировочной отметки эксплуатируемой кровли земли до оконного проема последнего жилого этажа 73.430 м За относительную отметку 0,000 принята отметка пола 3-го этажа (1-го жилого этажа) дома, что соответствует абсолютной отметке 16,50м Входы в жилую часть здания, встроенные и технические



помещения предусмотрены с эксплуатируемой кровли надземного этажа автостоянки, въезд на которую предусмотрен по рампе с западной стороны участка.

Жилые квартиры запроектированы со 3 по 26 этаж. Высота жилого этажа – 2,8м.

На втором этаже здания запроектированы входные группы для каждой секции и сквозной проход, а также встроенные и технические помещения. Встроенные помещения расположены на отметке -3,600 и представляют собой 15 офиса с независимыми входами. Высота встроенных помещений - 3,390м. В секции 1 с 1 по 3 этаж запроектирован детский сад. Также в объеме первого этажа располагаются лестничные клетки, предназначенные для эвакуации из автостоянки, с выходом на эксплуатируемую кровлю надземного этажа автостоянки, помещение ТСЖ, диспетчера

В секциях 1-5 запроектирован лестнично-лифтовой узел с пассажирским и грузопассажирским лифтами грузоподъемностью 400,400кг и 630кг. Во всех секциях лифты грузоподъемностью 630кг с режимом перевозки пожарных подразделений. Все лифты опускаются в надземный и подземный уровни автостоянки. Лестничные клетки каждой секции типа Н1.

Лестничная клетка Н1 – незадымляемая с проходом через наружную воздушную зону в соответствии с п.1.29 СНиП 2.08.01-89\* Лестнично-лифтовой блок связан со входами в квартиры посредством межквартирных коридоров. Категория комфортности здания «Б»

В соответствии с действующими нормами в границах землеотвода со стороны культурного центра Троицкий, противоположной улице Бабушкина, предусматривается размещение открытой площадки для хранения автотранспорта и мусоросборной площадки. Вокруг площадки для хранения мусора выполняется бетонное ограждение. Мусоросборная площадка бетонным ограждением разделяется на две части: одна предназначена для установки контейнеров для жильцов проектируемого дома, вторая – для офисных помещений. Вокруг мусоросборной площадки проектом предусмотрена посадка кустов с учетом нормируемых расстояний от существующих и проектируемых сетей.

Крупный и мелкий бытовой мусор собирается в контейнеры и вывозится спецтехникой по мере накопления.

Наружные ограждающие конструкции 4-х типов:

*I тип (жилые этажи):*

- Газобетонные блоки D-600- 250мм,
- минераловатные плиты - 120мм,
- фасадная тонкослойная штукатурка;

*II тип (жилые этажи):*

- монолитный железобетон ( $\gamma=2500$  кг/м<sup>3</sup>) – 160мм,
- минераловатные плиты - 140мм,
- фасадная тонкослойная штукатурка.

*III тип (1 этаж – встроенные и тех. помещения):*

- Газобетонные блоки D-600- 250мм
- минераловатные плиты - 120мм
- бетонный стеновой камень – 120мм

*IV тип (1 этаж – паркинг надземный этаж):*

- Газобетонные блоки D-600- 200мм
- Пенополистирол основа 100мм
- бетонный стеновой камень – 120мм

*V (подземный этаж паркинга)*

- монолитный железобетон ( $\gamma=2500$  кг/м<sup>3</sup>) – 200мм
- пенополистирол основа 100мм
- монолитный железобетон ( $\gamma=2500$  кг/м<sup>3</sup>) – 120мм

*VI тип (1 этаж – дет.сад):*



	<p>- Газобетонные блоки D-600- 200мм  - минераловатные плиты - 100мм  - бетонный стеновой камень – 120мм  Покрытие – плоское, из монолитного железобетона, утепленное.  Кровля – из рулонных материалов.  Водосток – внутренний.  Перегородки – из керамзитобетонных блоков.  Заполнение оконных проемов и балконных дверных проемов – оконные и дверные металлопластиковые блоки с двухкамерными стеклопакетами и вентиляционными шумозащитными клапанами. Цвет белый.  Балконы и лоджии остекляются блоками с однокамерным остеклением.  Встроено-пристроенная закрытая автостоянка двухуровневая: первый уровень автостоянки на отм. -8,100 м - надземная встроенная автостоянка закрытого типа; второй уровень автостоянки на отм. -11,700 м - подземная встроенная автостоянка.  Автостоянка <u>неотапливаемая</u>. Общая вместимость автостоянки – 335 автомобилей. Водомерный узел, кабельная и электрощитовые, насосная спец. пожаротушения, помещение охраны-диспетчера отапливаются электрообогревателями.  <b>Надземная встроенная автостоянка</b> закрытого типа на 153 автомобиля предусмотрена в виде одного пожарного отсека. Въезд и выезд независимые с уровня земли .Высота помещения надземной автостоянки от пола до низа выступающих конструкций – 2,950-3,400 м. Высота ворот – не менее 2,3 м.  В надземной автостоянке запроектированы: вент.камеры, насосная спец. пожаротушения, помещение охраны, ИТП, насосная хоз.пит. воды. В уровне надземной автостоянки в габаритах I секции ,запроектирован I этаж детского сада. Для прокладки инженерных сетей, обслуживания дома, офисов и автостоянки предусмотрен технический коридор и технические помещения. Над автостоянкой на первом этаже располагаются встроенные и технические помещения, потолок автостоянки под всем первым этажом утепляется.  Предусмотрено места для автомобилей маломобильных групп населения в надземной автостоянке.</p> <p><b>Подземная встроенная автостоянка</b> на 182 автомобилей предусмотрена в виде трех пожарных отсеков. Въезд/выезд автомобилей в подземную автостоянку осуществляется по двупутной прямолинейной рампе. Рампа крытая. Высота помещения подземной автостоянки от пола до низа выступающих конструкций – 2,800-3.300м. Высота ворот – не менее 2,3 м.  В подземной автостоянке запроектированы: 3кабельные, помещение уборочной техники, помещ., водомерный узел, вент.камеры, ,  В уровне подземной автостоянки под I секцией, запроектирован спорт центр.  Уборка помещений осуществляется механизированным способом клининговой компанией по договору.  Предусмотрено автоматическое пожаротушение надземной и подземной автостоянки.  Проектной документацией предусмотрены мероприятия по обеспечению жизнедеятельности маломобильных групп населения, доступ ко всем квартирам здания.  Предусмотрены места для автомобилей маломобильных групп населения в подземной автостоянке.</p>
--	---



<p>Количество в составе строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей, передаваемых участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• квартир;</li> <li>• гаражей;</li> <li>• иных объектов недвижимости.</li> </ul> <p>Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией</p>	<p>Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) – 32 394 кв.м.</p> <p>Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) 33 657 кв.м.</p> <p>Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме (МОП, чердаки) – 10 900 кв.м.</p> <p>Количество секций – 5;</p> <p>Количество квартир, всего: 1071 шт., в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 комнатных с кухнями-нишами (студий) – 692 шт.;</li> <li>• 1 -комнатные - 308 шт.</li> <li>• 2-комнатные - 24 шт.</li> <li>• 3-комнатные - 47 шт.</li> </ul> <p>Общая площадь встроенно-пристроенных помещений: 18 760 кв.м.</p> <p>В том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь встроенных помещений (офисов) – 1235 кв.м.</li> <li>– площадь встроенно-пристроенной автостоянки: 14 900 кв.м.</li> <li>– общая площадь детского сада – 1 825 кв.м.</li> </ul> <p>Количество Машино-мест в автостоянке – 335 шт.</p>
<p>Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</p>	<p>Офисы</p>
<p>Состав общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином 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</p>	<p>Межквартирные лестничные площадки, лестницы, межквартирные коридоры, вестибюли, тамбуры, вестибюли, диспетчерская, технические помещения: водомерный узел, восемь венткамер, кабельное телевидение, помещение для временного хранения отработанных люминисцентных ламп, насосная пожаротушения, электрощитовая, помещение ГРЩ, два помещения ИТП, инженерно-техническое оборудование и земельный участок, на котором будет расположен многоквартирный жилой дом (границы и размер земельного участка определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности)</p>
<p>Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию</p>	<p>Март 2023 года</p>
<p>Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга</li> <li>2. Администрация Невского района Санкт-Петербурга</li> <li>3. Застройщик - АО СК "ИПС"</li> <li>4. Эксплуатирующая организация</li> <li>5. Генеральный подрядчик - ООО ПТБ «ИПС»</li> <li>6. Генеральный проектировщик - ООО «ПКБ ИПС»</li> </ol>
<p>Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков</p>	<p>Возможные риски отсутствуют</p>
<p>Планируемая стоимость строительства (создания) объекта</p>	<p>2 600 000,00 тыс. руб.</p>
<p>Перечень организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков)</p>	<p>Генеральный подрядчик — ООО ПТБ «ИПС»</p>
<p>Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:</p>	<p>Залог в порядке, предусмотренном статьями 13 - 15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Уплата застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд.</p>

<p>Иные договора и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров</p>	<p>Строительство жилого дома осуществляется с привлечением собственных и заемных денежных средств ПАО Банк «Санкт-Петербург»</p>
<p>Сведения для участников долевого строительства. Сведения о месте и способе получения проектной декларации. Адрес сайта в Интернете, средства массовой информации, в которых опубликована декларация:</p>	<p>С проектной декларацией можно ознакомиться в отделах продаж Общества, расположенных по адресам: Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 22, а также Ленинградская область, Всеволожский р-н, поселок Бугры, ул. Шоссейная, д. 33А. Понедельник - Пятница: 9.00-17.00, Суббота, Воскресенье: выходные дни. Проектная декларация размещена: В сети Интернет на сайте: <a href="http://www.sk-ips.ru">http://www.sk-ips.ru</a></p>

Генеральный директор  
АО СК "ИПС"



В.Л. Локтионов