

«21» марта 2019г.

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ (редакция)
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»	http://www.sk-ips.ru
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"> • Яхтенная 33, корп. 1 • Дунайский пр., д.55, к.2,3,4 • Шуваловский пр., д.74, к.1 • Сизова пр. д. 12, к.1 и к.2 • Хасанская д. 22, к.2 • Белградская д.26, к.9 • Бухарестская ул., д. 140 • Малая Каштановая аллея, д.4; • Ул. Оптиков, д. 38, корп. 1 • Ул. Бабушкина, д. 82, корп. 2, литера А.
Действующие лицензии	АО СК «ИПС» имеет: <ul style="list-style-type: none"> • регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-С-280-20062017 Ассоциации «Строительный комплекс Ленинградской области»
Кредиторская задолженность (на 31.12.2018)	728 906 тыс. руб.
Дебиторская задолженность (на 31.12.2018)	312 535 тыс. руб.
Финансовый результат периода	7 714 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 26-ти этажного (27 этажей) пяти секционного жилого дома 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 п1.29 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/м³) – 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/м³) – 200мм
- пенополистирол основа 100мм
- монолитный железобетон ($\gamma=2500$ кг/м³) – 120мм

VI тип (1 этаж – дет.сад):

- 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 неотапливаемая. Общая вместимость автостоянки – 335 автомобилей. Водомерный узел, кабельная и электрощитовые, насосная спец. пожаротушения, помещение охраны-диспетчера отапливаются электрообогревателями.

Надземная встроенная автостоянка 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.

Подземная встроенная автостоянка 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: Экабельные, 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>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"> • квартир; • гаражей; • иных объектов недвижимости. <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 (МОИ, 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"> • 1 комнатных с кухнями-нишами (студий) – 692 шт.; • 1-комнатные - 308 шт. • 2-комнатные - 24 шт. • 3-комнатные - 47 шт. <p>Общая площадь встроенно-пристроенных помещений: 18 760 кв.м.</p> <p>В том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> – площадь встроенных помещений (офисов) – 1235 кв.м. – площадь встроенно-пристроенной автостоянки: 14 900 кв.м. – общая площадь детского сада – 1 825 кв.м. <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 люминесцентных 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"> 1. Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 2. Администрация Невского района Санкт-Петербурга 3. Застройщик - АО СК "ИПС" 4. Эксплуатирующая организация 5. Генеральный подрядчик - ООО ПТБ «ИПС» 6. Генеральный проектировщик - ООО «ПКБ ИПС»
<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 строительные-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: http://www.sk-ips.ru</p>

Генеральный директор
АО СК "ИПС"



В.Л. Локтионов