

УТВЕРЖДАЮ
Директор
ООО «АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «ПИОНЕР»



Погодин А.С./

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
(редакция от 03 мая 2018 г)

строительства жилого комплекса с подземной автостоянкой и детским образовательным учреждением (ДООУ) 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 31.03.18г.): 72 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 31.03.18г.) 234 533 тыс. рублей (строка 1520 ф. № 1 Бухгалтерский баланс).
1.8.3.	Информация о размере дебиторской задолженности	Размер дебиторской задолженности (по состоянию на 31.03.18г.) 1 070 564 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 (ДООУ) по адресу: г Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 52, литера Д. (далее «Объект»)
2.2.	Этапы и сроки строительства Объекта	– Начало строительства: 16 декабря 2013года; – Окончание строительства: 24.12.2015г. Введен в эксплуатацию на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015г №78-15-77-2015, выданного Службой Государственного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. Строительство Объекта предусматривается в 1 этап

2.3.	Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации	Согласно Положительному Заключение 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 – Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-15-77-2015 от 24 декабря 2015г
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» и 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	<u>Общее описание:</u> Композиция запроектированного комплекса представляет собой каре из 4 (четырех) 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. 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. <u>Конструктивная схема Объекта</u> 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. 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. Строительные конструкции зданий соответствуют II степени огнестойкости и классу пожарной опасности К0. Конструктивная схема зданий – колонно-стенная. 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. 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 свай по результатам статических испытаний 130,0т. 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 герметикового 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. <u>Несущие стены корпусов 1-4:</u> - цокольного этажа – наружные монолитные железобетонные толщиной 250мм; внутренние – монолитные железобетонные толщиной 200мм; пилоны – монолитные железобетонные сечением 200х800мм...200х1400мм; - 1-го (встроенного) этажа, 2- ... 12-го этажей – монолитные железобетонные толщиной 200мм; пилоны – монолитные железобетонные сечением 200х800мм...200х1400мм. <u>Перекрытия корпусов 1-4:</u> - над подземным этажом (над автостоянкой) – толщиной 250мм; - над 1-12 этажами – толщиной 200мм. Перекрытие над стилобатной 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 200 мм. В ДОУ, в осях А1-А4 толщина перекрытий 250мм. В выступающих участках перекрытий для предотвращения появления «мостиков холода» предусмотрена перфорация с заполнением пенополистиролом. <u>Лестницы:</u> - Площадки – монолитные железобетонные. - лестничные марши – сборные железобетонные - Вентиляционные блоки – сборные железобетонные Рабочая арматура несущих конструкций – класса А-III (А-400) по ГОСТ 5781-82. □ Водоснабжение, теплоснабжение, канализация, электроснабжение, телефонизация, радиофикация, телевидение - от городских сетей.
2.11.	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	Площадь застройки - 17 754,1 квадратных метра Общая площадь Объекта- 87 467,5 квадратных метра, из них: 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.: 1-комнатные: 369 шт. 1 комнатные с кухнями-нишами (студии): 115шт 2-комнатные: 277 шт. 3-комнатные: 75 шт. 4-комнатные: 19 шт 5-комнатные: 1 шт Общая площадь встроенных (арендных) помещений 1, 2, 3, 4 корпусов – 2043,2 квадратных метров Площадь ДОУ 1257,8 кв м. Площадь встроенно-пристроенной подземной автостоянки с эксплуатируемой кровлей -15 540,6 квадратных метров на 526 м/мест.
2.12.	Функциональное назначение нежилых помещений в строящемся Объекте, не входящих в состав общего имущества	22.12.1. в составе корпусов 1-4: помещения ДОУ, офисные и торговые помещения, помещения мастерских художников 745,5 кв.м., 2.12.2. встроенно-пристроенная подземная автостоянка на 526 м/мест.
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:	2.13.1. Лестницы, в т.ч. эвакуационные; 2.13.2. Вестибюли, лифты, лифтовые холлы, переходы; 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.; 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.; 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
2.14.	Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-15-77-2015 выдано ООО «АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «ПИОНЕР» Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт - Петербурга т 24 декабря 2015г
2.15.	Перечень органов государственной	– ООО «АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «ПИОНЕР» –

	власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приёмке Объекта:	Застройщик, – 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)») – 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	5 661 231 723 рублей. (Пять миллиардов шестьсот шестьдесят один миллион двести тридцать одна тысяча семьсот двадцать три) рубля.
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:	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». 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: 1. 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 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. Генеральному договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве №2-116-001-2014г от «01» декабря 2014г заключенному с ОАО «Страховая компания «ЕВРОПА» (ИНН 5025012060, КПП 502501001, ОГРН 1025003076548 Лицензия СИ №0990 на осуществление страхования выдана Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) «05» августа 2014 г. за Регистрационным номером записи в едином государственном реестре субъектов страхового дела 0990 на бланке серия 01 № 000997 Первая лицензия выдана 04.10.1993г). Согласно письму Департамента страхового рынка Центрального Банка Российской Федерации от 06.11.2014г № 53-3-3-1/300Н ОАО «Страховая компания «ЕВРОПА» удовлетворяет требованиям статьи 15.2 Федерального закона №214-ФЗ. Страхование ответственности осуществляется Застройщиком с 17.12.2014г 3. Генеральному договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве №35-0031Г/2015 от «19» октября 2015г заключенному с ООО «Региональная страховая компания» (ИНН 1832008660, КПП 775001001, ОГРН 1021801434643 Лицензия СИ №0072 на осуществление страхования выдана Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) «17» июля 2015 г. за Регистрационным номером записи в едином государственном реестре субъектов страхового дела 0072. Страхование ответственности осуществляется Застройщиком с 19.10.2015г
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.	Между ООО «АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «ПИОНЕР» и Открытым акционерным обществом «Сбербанк России» заключен Договор №0095-3-101714 от 30.09.2014 об открытии невозобновляемой кредитной линии с лимитом в сумме 2 525 000 000 (Два миллиарда пятьсот двадцать пять миллионов) рублей для финансирования затрат по строительству жилого комплекса с подземной автостоянкой и детским образовательным учреждением (ДОУ) по адресу: г Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 52, литера Д. Текущая задолженность на 31.03.2018г. составляет 106 587 919,41 рублей.
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/		

Прошито и пронумеровано

7 (с. 116)

Лист 26



ДИРЕКТОР
ПОГОДИН А.С.