

«31» марта 2013 г.

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**  
ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ЖИЛОГО ДОМА  
ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПРИМОРСКИЙ РАЙОН, УЛ. ОПТИКОВ, УЧАСТОК 3,  
(ЮГО-ВОСТОЧНЕЕ ПЕРЕСЕЧЕНИЯ С ТУРИСТСКОЙ УЛИЦЕЙ)

**Информация о Застройщике**

Фирменное наименование	Открытое Акционерное Общество Строительный концерн «Инжиниринг, проектирование, строительство» (ОАО СК «ИПС»)
Юридический адрес	191119, г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 22, литер А
Адрес основного офиса	191119, г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 22, литер А
Контактные телефоны	(812) 448-04-04, (812) 318-35-65
Режим работы	Понедельник - Пятница: 9.00-18.00
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: Открытое Акционерное Общество Строительный концерн «Инжиниринг, проектирование, строительство» (ОАО 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> </ul>
Действующие лицензии	<p>ОАО СК «ИПС» имеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0014.02-2009-7805205211-С-003 от 16.02.2012г. выдано Некоммерческим партнерством «Объединение строителей Санкт-Петербурга»</li> <li>• свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0283.02-2010-7805205211-П-031 от 10.04.2012г. выдано Некоммерческим партнерством «Объединение проектировщиков»</li> </ul>
Финансовые итоги (на 21.01.2013)	2 030 тыс. руб.
Кредиторская задолженность (на 21.01.2013)	2 057 561 тыс. руб.
Дебиторская задолженность (на 21.01.2013)	497 827 тыс. руб.

## Информация о проекте строительства

Цель проекта	Проектирование и строительство жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Оптиков, участок 3 (юго-восточнее пересечения с Туристской ул.)
Сроки реализации проекта	Начало строительства: январь 2010 Окончание строительства: декабрь 2012
Результаты государственной экспертизы проектной документации	Положительные заключения Управления государственной экспертизы от 26.11.2009 № 491-1-2009, от 16.07.2010 № 198-2010
Разрешение на строительство	Разрешение Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга № 78-15011021-2009
Права застройщика на земельный участок	Право владения и пользования (аренда) на основании: Постановление Правительства Санкт-Петербурга №426 от 16.04.2008г., Распоряжение №8 от 24.01.2012года. Договор аренды земельного участка №00/ЗКС-04817 (17) от 23.09.2008 г., Дополнительное соглашение №1 от 20.02.2012 года к договору аренды земельного участка №00/ЗКС-04817(17) от 23.09.2008 г.
Собственник земельного участка в случае, если застройщик не является собственником	г. Санкт-Петербург
Границы и площадь земельного участка, предусмотренные проектной документацией	Адрес земельного участка: Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Оптиков, участок 3 (юго-восточнее пересечения с Туристской ул.), площадь земельного участка 14 541 кв. м, кадастровый номер 78:34:4158:5
Об элементах благоустройства	На прилегающей территории автостоянка, детская площадка, площадка для отдыха взрослого населения, контейнерная площадка. Благоустройство асфальтобетонного покрытия проездов и тротуаров, набивного покрытия площадок, газонов с посадкой кустарников и деревьев

<p>Местоположение строящихся (создаваемых) объектов недвижимости, их описание</p>	<p>Земельный участок, предназначен для строительства жилого дома с подземной автостоянкой и встроенными помещениями по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Оптиков, участок 3 (юго-восточнее пересечения с Туристской ул.) Площадь земельного участка 14 541 кв. м, кадастровый номер 78:34:4158:5.</p> <p>Ранее был согласован проект жилого комплекса из 9 секций, высотой 11-17 этажей (включая технический этаж и чердак) со встроенными помещениями и подземной автостоянкой на 167 машиномест под жилым комплексом и под его дворовой частью. Проектом корректировки предусмотрено исключение секции 9, в связи с чем, вносятся изменения в архитектурно-конструктивные решения по секции 8 и части автостоянки:</p> <p>По секции 8 - запроектированы балконы с торцевой стороны и уменьшена этажность с 12 до 11 этажей.</p> <p>По автостоянке - изменилась конструктивная схема стен и колонн между осями 5 и 8. Запроектирован дополнительный эвакуационный выход из автостоянки.</p> <p>На месте исключенной секции 9 устроен газон и гостевая автостоянка.</p> <p>После корректировки проектных решений жилой комплекс запроектирован из 8 секций со встроенными помещениями и подземной автостоянкой на 167 машиномест.</p> <p>В каждой секции предусмотрено два лифта и незадымляемая лестничная клетка. Связь лестнично-лифтового блока с входами в квартиры предусмотрена по межквартирным коридорам. Категория комфортности здания «Б».</p> <p>На первом этаже жилых секций запроектирован технический этаж и встроенные помещения с обособленными выходами, на последних этажах - чердак.</p> <p>В секции 4 предусмотрены торговые помещения, помещение для хранения люминесцентных ламп; во 2 секции - диспетчерская; в 3 и 5 секциях - помещения ТСЖ; в секциях 2-8 предусмотрены помещения для консьержа и колясочной;</p>
---	---

в техническом этаже секций 2, 3, 5, 8 - электрощитовые, помещения ИТП, насосные.

Все встроенные помещения запроектированы с отдельными входами и с окнами для аварийного выхода непосредственно наружу.

Со второго этажа в комплексе запроектированы жилые квартиры. В секциях 1, 2, 7, 8 в местах примыкания пандусов для инвалидов предусмотрены решетки на окнах в жилых помещениях квартир первого этажа.

Встроено-пристроенная подземная автостоянка на 167 машиномест запроектирована под жилым комплексом и под его дворовой частью. Выезд из автостоянки предусмотрен по двуступной рампе, эвакуация инвалидов смотрена по пандусу, ведущему непосредственно наружу. Автостоянка не отапливаемая, закрытая. Водомерные узлы, кабельные, вентиляционные камеры утепляются изнутри и отапливаются электро-обогревателями.

Проектом предусматривается беспрепятственный доступ инвалидов и маломобильных групп населения ко всем квартирам жилой части здания, во встроенные нежилые помещения, а также к местам хранения индивидуального автотранспорта в автостоянке. В проекте предусмотрено два места-стоянки для хранения автотранспортных средств, принадлежащих маломобильным гражданам.

Секции запроектированы в монолитных железобетонных конструкциях.

Наружные стены газобетонные с утеплением жесткими плитами «ROCKWOOL» и облицовкой штукатуркой по сетке с последующим окрашиванием.

В конструктивные решения проекта внесены изменения в связи с исключением из состава комплекса торцевой секции 9: в секции 8 по торцевому фасаду предусмотрены балконные плиты из монолитного железобетона; изменены конструктивные решения по подземной автостоянке в зоне расположения 9 – автостоянка запроектирована как продолжение дворовой одноэтажной подземной автостоянки и поперечно-стеновая конструктивная система заменена на монолитный железобетонный каркас с балочным перекрытием. Фундаменты, сетка колонн, решения и материалы сущих конструкции соответствуют проектным решениям дворовой подземной автостоянки.

Во внутреннем дворе комплекса предусмотрена пристроенная часть подземной автостоянки, которая отделена по всему периметру осадочным швом от жилых секций.

Секции запроектированы в монолитных железобетонных конструкциях по поперечно - стеновой конструктивной системе. Шаг поперечных стен нерегулярный от 3,6 м до 7,2 м. Толщина внутренних несущих стен: 200; 220 мм в подвале и техническом этаже; 160 мм - остальные этажи. Плиты перекрытий и покрытия толщиной 160 мм опираются по трем сторонам на несущие стены, для уменьшения усилий в плитах перекрытий по четвертой свободной стороне по наружному контуру секций предусмотрены скрытые балки.

Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечивается совместной работой вертикальных несущих элементов здания с междуэтажными перекрытиями

Материал конструкций - бетон класса B25, F100, арматура класса A400.

Наружные стены секций: ненесущие - поэтажной разрезки с опиранием на перекрытия и состоят из газобетонных блоков плотностью  $600 \text{ кг/м}^3$ , толщиной 375 мм с утеплителем из минераловатных плит и отделкой по проекту. Несущие наружные стены - монолитные железобетонные с утеплителем

	<p>из минераловатных плит и отделкой по проекту. Стены подвала - монолитные железобетонные толщиной 200 мм с утеплителем и защитной стенки из железобетона.</p> <p>Крепление облицовки к основной кладке стен и к несущим конструкциям осуществляется гибкими связями.</p> <p>Основные несущие конструкции здания запроектированы с учетом огнестойкости в соответствии с СТО 36554501-006-2006 и в соответствии с расчетами на прогрессирующее разрушение по СП 52-103-2007.</p> <p>Фундаменты секций комплекса – монолитные железобетонные балочные плиты - ростверки на свайном основании. Балки сечением 1100 X 500 мм, плита толщиной 200 мм.</p> <p>Сваи - буронабивные диаметром 620 мм, длиной 18,6 м от низа ростверка. Сваи выполняются под защитой обсадной трубой по технологии «DAUER».</p> <p>По результатам статического зондирования расчетная несущая способность свай с учетом коэффициента надежности 204 тс. Предусмотрены испытания свай статической нагрузкой.</p> <p>Подземная автостоянка представляет собой систему жестко связанных между собой монолитных железобетонных фундаментов, колонн, стен и покрытия. Колонны сечением 400 x 400 мм; 250 x 250 мм - располагаются по внешнему контуру автостоянки в примыкании к жилым секциям. Покрытие — балочное: плита толщиной 220 мм, балки сечением 400 x 800 (h) мм. Наружные и внутренние стены толщиной 200 мм.</p> <p>Конструкции автостоянки рассчитаны с учетом нагрузки от пожарной машины.</p> <p>Фундамент автостоянки — монолитная железобетонная плита толщиной 500 мм на уплотненной гравийно-песчаной подушке толщиной 1300 мм.</p> <p>Строительство автостоянки (колонны, стены и покрытие) предусмотрено после возведения жилых секций и демонтажа башенных кранов.</p> <p>Проектом предусмотрены мероприятия по защите помещений подвала секций и автостоянки от грунтовых вод: дренаж, применение бетона пониженной проницаемости; обмазочная изоляция замкнутого контура подвалов; глиняный замок; применение гидроизолирующих прокладок в рабочих швах бетонирования.</p> <p>Уровень ответственности здания - II</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>Количество квартир – 470 шт., в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 -комнатные - 123 шт.</li> <li>• 2-комнатные - 161 шт.</li> <li>• 3-комнатные - 115 шт.</li> <li>• 4-комнатные - 14 шт.</li> <li>• студии – 57 шт.</li> </ul> <p>Встроенные помещения – 300 кв.м. (функциональное назначение не определено)</p> <p>Характеристики квартир:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1-комнатные от 33 кв.м до 51,3 кв.м (без учета лоджий и балконов)</li> <li>• 2-комнатные от 56,2 кв.м до 82,37 кв.м (без учета лоджий и балконов)</li> <li>• 3-комнатные от 85,9 кв.м до 106,12 кв.м (без учета лоджий и балконов)</li> <li>• 4-комнатные от 101,61 кв. м до 102,46 кв.м. (без учета лоджий и балконов)</li> <li>• студии от 23,66 кв.м до 26.96 кв.м. (без учета лоджий и балконов)</li> </ul>

Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	Нет
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	Лестничная клетка - незадымляемая, с проходом через наружную воздушную зону. Лестнично-лифтовой блок связан с входами в квартиры посредством межквартирных коридоров. Лифты грузоподъемностью 400кг и 630 кг Вестибюли Тамбуры Лестницы Помещения для консьержа и колясочные Кабельные Помещение для хранения люминесцентных ламп Диспетчерская Помещения ТСЖ Инженерные и подсобные службы жилого дома: <ul style="list-style-type: none"> <li>• водомерные узлы</li> <li>• индивидуальные тепловые пункты</li> <li>• насосные</li> <li>• помещения кабельного ввода</li> <li>• электрощитовые</li> <li>• кабельная</li> </ul> Техническое подполье Инженерно-техническое оборудование Земельный участок, на котором будет расположен жилой комплекс (границы и размер земельного участка определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности)
Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию	29 декабря 2012
Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	1. Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 2. Администрация Приморского района Санкт-Петербурга 3. Застройщик - ОАО СК "ИПС" 4. Эксплуатирующая организация 5. Генеральный подрядчик - ОАО СК «ИПС» 6. Генеральный проектировщик - ОАО СК «ИПС» 7. Территориальное управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты права потребителей и благополучия человека по Санкт-Петербургу 8. Управление по Технологическому и экологическому надзору Ростехнадзора по Санкт-Петербургу 9. Управление пожарного надзора ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу
Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков	Возможные риски отсутствуют
Планируемая стоимость строительства (создания) объекта	2 504 826 000 руб.
Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков)	Генеральный подрядчик — ООО СК «ИПС»
Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:	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»

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	Строительство жилого дома осуществляется с привлечением собственных и заемных денежных средств ОАО Банк «Санкт-Петербург»
---	---

**Генеральный директор  
ОАО СК "ИПС"**

**В.Л. Локтионов**