



/Погодин А.С./

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**  
 (редакция от 27 октября 2016г.)

строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями со встроенным подземным гаражом по адресу: г Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 52, литера Т.

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ		
1.1.	Наименование Застройщика	<b>Общество с ограниченной ответственностью «АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «ПИОНЕР»</b>
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	<b>Общество с ограниченной ответственностью «АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «ПИОНЕР»</b> , 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 жилого комплекса с подземной автостоянкой и детским образовательным учреждением (ДОУ) по адресу: г Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 52, литера Д. <b>Разрешение на строительство № 78-15034720-2013 от 16 декабря 2013г</b> <b>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-15-77-2015 от 24 декабря 2015г</b>
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 30.09.16г.): 14 488 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 30.09.16г.) 959 536 тыс. рублей (строка 1520 ф. № 1 Бухгалтерский баланс).
1.8.3.	Информация о размере дебиторской задолженности	Размер дебиторской задолженности (по состоянию на 30.09.16г.) 985 883 тыс. рублей (строка 1230 ф. № 1 Бухгалтерский баланс)
2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА		
2.1.	Цель проекта строительства:	Строительство многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями со встроенным подземным гаражом по адресу: г

		<b>Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 52, литера Т (далее «Объект»)</b>
2.2.	Этапы и сроки строительства Объекта	– Начало строительства: 29 декабря 2015года; – Окончание строительства: 29 декабря 2017 года Строительство Объекта предусматривается в 1 этап
2.3.	Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации	Согласно Положительному Закл <u>ю</u> чению негосударственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий от 04.12.2015г.. за № 4-1-1-0138-15 выполненному Государственным автономным учреждением города Москвы «Московская государственная экспертиза» (МОСГОСЭКСПЕРТИЗА) по адресу: г Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 52, литера Т. <b>соответствует</b> результатам инженерных изысканий и установленным требованиям..
2.4.	Информация о разрешении на строительство Объекта	– <b>Разрешение на строительство № 78-015-0491-2015</b> выдано <b>ООО «АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «ПИОНЕР»</b> Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт - Петербурга <b>29 декабря 2015г</b>
2.5.	Информация о правах Застройщика на земельный участок	Земельный участок, расположенный по адресу: г Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 52, литера Т с кадастровым номером: 78:34:0414605:12, категория земель - «земли поселений» для размещения жилого дома (жилых домов), принадлежит Застройщику на праве собственности, на основании следующего документа: Договор купли продажи недвижимого имущества от 09.07.2013г запись регистрации перехода права собственности осуществлена 11.09.2013г Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, регистрационная запись 78-78-38/069/2013-484. Свидетельство о государственной регистрации права выдано 11 сентября 2013г на бланке 78-АЗ 104485
2.6.	Информация о собственнике земельного участка	Собственник земельного участка - <b>Общество с ограниченной ответственностью «АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «ПИОНЕР» (Застройщик)</b>
2.7.	Информация о площади и границах земельного участка	Площадь земельного участка – <b>10 000 кв.м.</b> Участок находится в Приморском районе Санкт-Петербурга в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 2-1. Земельный участок расположен кадастрового квартала с кадастровым номером 78:34:0414605. Участок строительства ограничен: с севера – общественными зданиями и, далее, Приморским проспектом; с востока – придомовой территорией строящейся жилой застройки (застройщик ООО «АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «ПИОНЕР»); с юга – территорией спортивного комплекса; с запада – территорией перспективного строительства объекта розничной торговли. На территории имеется БКТП, подлежащая выносу с участка (правообладателем) до начала строительства, и инженерные коммуникации, частично подлежащие демонтажу, частично – выносу. Рельеф характеризуется уклоном в южном направлении и перепадом абсолютных отметок около 0,4 м. Подъезды к участку осуществляются со стороны Приморского проспекта по существующим местным проездам и по внутриквартальным проездам проектируемой жилой застройки.
2.8.	Элементы благоустройства	Проектом благоустройства территории предусматривается устройство проездов с асфальто-бетонным покрытием, тротуаров с покрытием из бетонных плиток, газонной решетки, 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.

2.9.	Местоположение строящегося Объекта:	Строящийся Объект расположен по адресу: г Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 52, литера Т. <b>Ближайшая станция метро – «Старая деревня».</b>
2.10.	Описание строящегося Объекта	<p><u><b>Общее описание:</b></u></p> <p>Строительство 4-секционного многоквартирного жилого дома по индивидуальному проекту, состоящего из 3 отдельно стоящих корпусов (корпус 2.1. -2 секции, корпус 2.2. -1 секция корпус 2.3.-1 секция), объединенных встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, с количеством этажей 11/12 включая-1 подземный этаж</p> <p><b>Корпус 2.1</b> Здание 2-секционное, прямоугольной формы в плане 12 этажное здание (10 + нижний техэтаж +1 подземный этаж) Размещение На нижнем техническом этаже (отм. минус 2,550) – помещений ГРЩ, помещений кабельных, помещения уборочного инвентаря, технических помещений для прокладки инженерных коммуникаций; На 1 этаже: на отм. минус 1,650 – выезда из автостоянки; на отм. минус 1,350 – входных групп в жилую часть, помещений диспетчерской с санузлом; на отм. 0,000 – встроенных коммерческих помещений (офисов) в осях «2.1-6.1/Е.1-Д.1/Б.1», квартир в осях «2.1-6.1/Е.1-Д.1/ВВ.1». На 2-10 этажах (отм. 3,000-27,000) – квартир, пожаробезопасных зон в лифтовых холлах. На отм. 30,960 – технического помещения, выхода на кровлю. На отм. 30,950 – кровли. Связь по этажам в каждой секции – лестницей, одним лифтом грузоподъемностью 400 кг, одним лифтом грузоподъемностью 1000 кг.</p> <p><b>Отделка фасадов</b> Наружные стены – облицовка керамогранитными плитами в составе сертифицированной фасадной системы с воздушным зазором (участки наружных стен, расположенных внутри квартирных лоджий и балконов – тонкослойная штукатурка с окраской фасадной краской). Карнизы – облицовка металлическими или композитными панелями в составе сертифицированной фасадной системы с воздушным зазором. Окна – двухкамерный стеклопакет в ПВХ-профиле. Витражи 1 этажа (входные группы) – двухкамерный стеклопакет в профилях из алюминиевых сплавов. Остекление балконов и лоджий – одинарное остекление в алюминиевом профиле.</p> <p><b>Внутренняя отделка</b> Отделка входов, мест общего пользования жилой части здания, помещений диспетчерской, технических помещений, квартир. Встроенные коммерческие помещения (офисы) – без отделки.</p> <p><b>Корпус 2.2</b> Здание 1-секционное, Г-образной формы в плане 11 этажное здание (10 + подземный этаж) Размещение На 1 этаже: на отм. минус 1,650 – въезда в автостоянку; на отм. минус 1,350 – входных групп в жилую часть, помещений офиса врачей общей практики; На 2-10 этажах (отм. 3,000-27,000) – квартир, пожаробезопасных зон в лифтовых холлах.</p>

На отм. 30,960 – технического помещения, выхода на кровлю.  
На отм. 30,950 – кровли.  
Связь по этажам – лестницей, одним лифтом грузоподъемностью 400 кг, одним лифтом грузоподъемностью 1000 кг.

#### Отделка фасадов

Наружные стены – облицовка керамогранитными плитами в составе сертифицированной фасадной системы с воздушным зазором (участки наружных стен, расположенных внутри квартирных лоджий и балконов – тонкослойная штукатурка с окраской фасадной краской).

Карнизы – облицовка металлическими или композитными панелями в составе сертифицированной фасадной системы с воздушным зазором.

Окна – двухкамерный стеклопакет в ПВХ-профиле.

Витражи 1 этажа (входные группы и нежилые помещения) – двухкамерный стеклопакет в профилях из алюминиевых сплавов.

Остекление балконов и лоджий – одинарное безрамное остекление в алюминиевом профиле.

#### Внутренняя отделка

Отделка входов, мест общего пользования жилой части здания, офиса врачей общей практики, технических помещений, квартир.

### Корпус 2.3

Здание 1-секционное, сложной прямоугольной формы 12-этажное здание (10 + нижний техэтаж + 1 подземный этаж)

#### Размещение

На нижнем техническом этаже (отм. минус 2,550) – помещения ГРЩ, помещения кабельной, кладовой уборочного инвентаря, технических помещений для прокладки инженерных коммуникаций.

На 1 этаже (отм. 0,000) – квартир.

На 2-10 этажах (отм. 3,000-27,000) – квартир, пожаробезопасных зон в лифтовых холлах.

На отм. 30,960 – технического помещения, выхода на кровлю.

На отм. 30,950 – кровли.

Связь по этажам – лестницей, одним лифтом грузоподъемностью 400 кг, одним лифтом грузоподъемностью 1000 кг.

#### Отделка фасадов

Наружные стены – облицовка керамогранитными плитами в составе сертифицированной фасадной системы с воздушным зазором (участки наружных стен, расположенных внутри квартирных лоджий и балконов – тонкослойная штукатурка с окраской фасадной краской).

Карнизы – облицовка металлическими или композитными панелями в составе сертифицированной фасадной системы с воздушным зазором.

Окна – двухкамерный стеклопакет в ПВХ-профиле.

Витражи 1 этажа (входные группы и нежилые помещения) – двухкамерный стеклопакет в профилях из алюминиевых сплавов.

Остекление балконов и лоджий – одинарное остекление в алюминиевом профиле.

#### Внутренняя отделка

Отделка входов, мест общего пользования жилой части здания, технических помещений, квартир.

### Автостоянка

Подземная автостоянка, одноуровневая, сложной многоугольной формы в плане, с размерами в осях 134,45x90,0 м, с двумя однопутными прямолинейными рампами.

		<p>Связь с надземной частью: в корпусе 2.1 – двумя лифтами грузоподъемностью 400 кг, двумя лифтами грузоподъемностью 1000 кг; в корпусе 2.2 – одним лифтом грузоподъемностью 400 кг, одним лифтом грузоподъемностью 1000 кг; в корпусе 2.3 – одним лифтом грузоподъемностью 400 кг, одним лифтом грузоподъемностью 1000 кг.</p> <p>Размещение На минус 1 подземном этаже (отм. минус 6,750) – помещений автостоянки, рампы, тамбуров, тамбур-шлюзов, помещений ИТП, насосной АУПТ, водомерного узла, венткамер, помещения уборочного инвентаря, постов охраны, вспомогательных помещений постов охраны, санузлов, венткамер, помещений ГРЩ, технического помещения, лифтовых холлов/пожаробезопасных зон.</p> <p>Внутренняя отделка Полная внутренняя отделка и технологическое оснащение помещений выполняется в соответствии с функциональным назначением и технологическими требованиями.</p> <p>Водоснабжение, теплоснабжение, канализация, электроснабжение, телефонизация, радиофикация, телевидение <b>Объекта</b> - от городских сетей..</p>
2.11.	<p>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</p>	<p>Площадь застройки – 2 862,9 квадратных метра Общая площадь Объекта- 30 817,1 квадратных метра, из них: Количество квартир в 2.1., 2.2., 2.3., корпусах- 297 шт. общей площадью (без учета площади балконов и лоджий) 17 249,1 квадратных метров, в т.ч.: 1-комнатные: 151 шт. 1 комнатные студии: 20шт 2-комнатные: 89 шт. 3-комнатные: 37 шт. Общая площадь встроенных (арендных) помещений корпусов 2.1., 2.2., 2.3., в том числе помещения врачей общей практики – 734,68 квадратных метров Площадь встроенно-пристроенной подземной автостоянки – 4 983,19 квадратных метров на 243 м/мест.</p>
2.12.	<p>Функциональное назначение нежилых помещений в строящемся Объекте, не входящих в состав общего имущества</p>	<p>22.12.1. в составе корпусов 2.1., 2.2., 2.3: офисные и торговые помещения, помещения врачей общей практики общей площадью 734,68 квадратных метров, 2.12.2. встроенно-пристроенная подземная автостоянка на 243 м/мест..</p>
2.13.	<p>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>	<p>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, ВК, 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</p>

		магистрали до водомерного узла, водомерный узел, противопожарный водопровод), канализация, телекоммуникации,
2.14.	Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию	29 декабря 2017 года
2.15.	Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приёмке Объекта:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ООО «АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «ПИОНЕР» – Застройщик,</li> <li>- ООО «Архитектурная мастерская Цьцина» - 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))</li> <li>- 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»)</li> <li>- 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)</li> <li>- Эксплуатирующая организация ООО «Пионер-Сервис»</li> <li>- Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.</li> </ul>
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	2 170 795 801 (Два миллиарда сто семьдесят миллионов семьсот девяносто пять тысяч восемьсот один) рубль
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- (Многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями со встроенным подземным гаражом по адресу: г Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 52, литера Т):	1. Залог земельного участка, предоставленного для строительства Объекта (Многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями со встроенным подземным гаражом по адресу: г Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 52, литера Т), принадлежащего Застройщику на праве собственности, и строящегося (создаваемого) на этом земельном участке Объекта (Многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями со встроенным подземным гаражом по адресу: г Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 52, литера Т) 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

		<p>внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации.</p> <p>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 Объекта (Многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями со встроенным подземным гаражом по адресу: г Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 52, литера Т) осуществил в пользу выгодоприобретателей (Дольщиков) страхование своей гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства расположенного по:</p> <p><b>1. Генеральному договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве №35-0478Г/2016 от «12» января 2016г</b> 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</p>
2.21.	<p>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.</p>	<p>Между ООО «АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «ПИОНЕР» и Открытым акционерным обществом «Сбербанк России» заключен Договор № 0162-3-104616 от 29.06.2016 об открытии невозобновляемой кредитной линии с лимитом в сумме 1 100 000 000 (Один миллиард сто миллионов) рублей для финансирования затрат по строительству многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями, со встроенным подземным гаражом, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 52, литер Т. Текущая задолженность на 30.09.2016г составляет 83 408 596,00 рублей.</p> <p>Указанная кредитная линия обеспечивается залогом земельного участка, на котором осуществляется строительство, по адресу: г Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 52, литера Т с кадастровым номером: 78:34:0414605:12, категория земель - «земли поселений» для размещения жилого дома (жилых домов).</p>
<p><b>Дата и место публикации первоначальной редакции Проектной декларации:</b> 12.01.2015 г. на Интернет-сайте <a href="http://www.life-primorskiy.ru/">http://www.life-primorskiy.ru/</a></p>		
<p><b>Место публикаций изменений к Проектной декларации:</b> Интернет-сайт <a href="http://www.life-primorskiy.ru/">http://www.life-primorskiy.ru/</a></p>		