

«31» 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»	<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: • регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-С-280-20062017 Ассоциации «Строительный комплекс Ленинградской области»
Кредиторская задолженность (на 31.03.2019)	683 630 тыс. руб.
Дебиторская задолженность (на 31.03.2019)	270 815 тыс. руб.
Финансовый результат периода	378 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 I с I 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 (I этаж – встроенные и тех. помещения):*

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

*IV тип (I 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 (I 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: 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>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.  Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) 33 657 кв.м.  Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме (МОП, чердаки) – 10 900 кв.м.  Количество секций – 5;  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.  В том числе:  – площадь встроенных помещений (офисов) – 1235 кв.м.  – площадь встроенно-пристроенной автостоянки: 14 900 кв.м.  – общая площадь детского сада – 1 825 кв.м.  Количество Машин-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"> <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 строительные и 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