

ОАО Строительный концерн
«Инжиниринг, Проектирование,
Строительство»
191119, г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская,
д.22
Телефоны единой информационной службы
(812)448-04-04, 974-08-80

«20» января 2011 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 серии 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"> • Яхтенная 33, корп. 1 • г. Санкт-Петербург, квартал 36 южнее р. Волковки, корпуса 11 и 16 • 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;
Действующие лицензии:	ОАО СК «ИПС» имеет: <ul style="list-style-type: none"> • свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0014-2009-7805205211-С-3 от 22.04.2010г. выдано Саморегулируемой организацией Некоммерческое партнерство «Объединение строителей Санкт-Петербурга» • свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №0283-2010-7805205211-П-31 от 30.03.2010г. выдано Саморегулируемой организацией Некоммерческое партнерство «Объединение проектировщиков»
Финансовые итоги (на 01.01.2011г.):	10 300 тыс. руб.
Кредиторская задолженность (на 01.01.2011г.)	4 203 959 тыс. руб.

Цель проекта:	Проектирование и строительство жилого дома: Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Оптиков, участок 3 (юго-восточнее пересечения с Туристской ул.)
Сроки реализации проекта:	Начало строительства: январь 2010 Окончание строительства: январь 2012
Результаты государственной экспертизы проектной документации:	Положительное заключение Управления Государственной экспертизы №491-1-2009 от 26.11.2009г. и Положительное заключение Управления Государственной экспертизы №198-2010 от 16.07.2010г.
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., Договор 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 площади земельного участка, предусмотренные проектной документацией:	Земельный участок 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.
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.
Местоположение строящихся (создаваемых) объектов недвижимости, их описание:	Земельный участок 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. 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: По секции 8 - запроектированы балконы с торцевой стороны и уменьшена этажность с 12 до 11 этажей. По автостоянке - изменилась конструктивная схема стен и колонн между осями 5 и 8. Запроектирован дополнительный эвакуационный выход из автостоянки. На месте исключенной секции 9 устроен газон и гостевая автостоянка. После корректировки проектных решений жилой комплекс запроектирован из 8 секций со встроенными помещениями и подземной автостоянкой на 167 машиномест.

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».

На первом этаже жилых секций запроектирован технический этаж и встроенные помещения с обособленными выходами, на последних этажах - чердак.

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 консерва и колясочной; 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 двучитной 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, речения 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

	<p>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.</p> <p>Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечивается совместной работой вертикальных несущих элементов здания с междуэтажными перекрытиями</p> <p>Материал конструкций - бетон класса В25, F100, арматура класса А400.</p> <p>Наружные стены секций: ненесущие - поэтажной разрезки с опиранием на перекрытия и состоят из газобетонных блоков плотностью 600 кг/м³, толщиной 375 мм с утеплителем из минераловатных плит и отделкой по проекту. Несущие наружные стены — монолитные железобетонные с утеплителем из минераловатных плит и отделкой по проекту. Стены подвала - монолитные железобетонные толщиной 200 мм с утеплителем и защитной стенкой 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.</p> <p>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"> • квартир; • гаражей; • иных объектов недвижимости. <p>Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:</p>	<p>Количество квартир - 470, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1-комнатные – 123 шт. • 2-комнатные - 161 шт. • 3-комнатные - 115 шт. • 4-комнатные - 14 шт. • 1-комнатные студии – 57 шт. <p>Встроенные помещения – 300 кв.м. (функциональное назначение не определено)</p> <p>Характеристики квартир:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1-комнатные от 33 кв.м до 51,3 кв.м (без учета лоджий и балконов) • 2-комнатные от 56,2 кв.м до 82,37 кв.м (без учета лоджий и балконов) • 3-комнатные от 85,9 кв.м до 106,12 кв.м (без учета лоджий и балконов). • 4-комнатные от 101,61 кв. м до 102,46 кв.м. (без учета лоджий и балконов). • 1-комнатные студии от 23,66 кв.м до 26.96 кв.м. (без учета лоджий и балконов).
<p>Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</p>	<p>нет</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>Лестничная клетка - незадымляемая, с проходом через наружную воздушную зону. Лестнично-лифтовой блок связан с входами в квартиры посредством межквартирных коридоров.</p> <p>Лифты грузоподъемностью 400кг и 630 кг</p> <p>Вестибюли</p> <p>Тамбуры</p> <p>Лестницы</p> <p>Помещения для консьержа и колясочные</p> <p>Кабельные</p> <p>Помещение для хранения люминесцентных ламп</p> <p>Диспетчерская</p> <p>Помещения ТСЖ</p> <p>Инженерные и подсобные службы жилого дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> • водомерные узлы • индивидуальные тепловые пункты • насосные • помещения кабельного ввода • электрощитовые • кабельная <p>Техническое подполье</p> <p>Инженерно-техническое оборудование</p> <p>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)</p>
<p>Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию:</p>	<p>январь 2012</p>

Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:	<ol style="list-style-type: none"> 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 строительномонтажные и другие работы (подрядчиков):	Генеральный подрядчик — ОАО 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"



Локтионов В.Л.