



Architecture-design  
& Building Group

Общество с ограниченной ответственностью «Эй Би Групп»

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ  
строительства многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями  
и подземным гаражом (автостоянкой)**

по адресу: Санкт-Петербург, Днепропетровская ул., д. 65, лит. А

город Санкт-Петербург

«17» октября 2016 года

**I. Информация о застройщике**

**1.1. Фирменное наименование:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Эй Би Групп»**

(сокращенное наименование ООО «Эй Би Групп»)

Адрес регистрации: 191144, Санкт-Петербург, Новгородская, д. 16

Адрес местонахождения офиса: 191144, Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 16

тел/факс (812) 329-44-37, e-mail: a-bgroup@inbox.ru

Режим работы: с 9-00 до 18-00 ежедневно, перерыв на обед с 13-00 до 14-00, выходные дни суббота, воскресенье.

**1.2. Сведения о государственной регистрации застройщика:**

**Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1027809181751**

Дата внесения записи о создании юридического лица 12 сентября 2002 года

Наименование регистрирующего органа Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Центральному району

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 004012279

**ИНН 7825483802, КПП 784201001**

Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения на территории Российской Федерации серия 78 № 009929377, выдано Межрайонной ИФНС России № 11 по Санкт-Петербургу 03.06.2008 года.

**1.3. Сведения об участниках (учредителях) застройщика:** Новгородский Игорь Антонович (100% доля уставного капитала)

**1.4. Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:**

Застройщик не принимал участия в проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в течение трех лет, предшествующих опубликованию настоящей проектной декларации. Данный проект строительства многоквартирного дома со встроенными помещениями и подземным гаражом (автостоянкой) является первым за последние три календарных года.

**1.5. Информация о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости:**

В соответствии с Федеральным законом «О лицензировании отдельных видов деятельности», деятельность застройщика лицензированию не подлежит.

**1.6. Информация о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:**

Финансовый результат текущего года: (убыток) - 538 тыс.руб.

Размер кредиторской задолженности: 175 тыс.руб.

Размер дебиторской задолженности: 3534 тыс.руб.





Architecture-design  
& Building Group

Общество с ограниченной ответственностью «Эй Би Групп»

## II. Информация о проекте строительства

**2.1. Информация о цели проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом:**

**Цель проекта строительства:** объект капитального строительства, жилой многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом (автостоянкой) «Многokвартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземным гаражом (автостоянкой)» по адресу: Санкт-Петербург, Днепропетровская ул., д. 65, лит. А

Коммерческое название объекта капитального строительства: «Дом у Каретного моста».

**Этапы и сроки реализации строительства:**

**Первый этап реализации проекта** разработка, согласование и утверждение в установленном порядке проектной документации в срок до **2-го квартала 2016 года;**

**Второй этап реализации проекта:**

строительство объекта согласно разрешению на строительство\* в срок до **4-го квартала 2019 года** (п. 2.2. проектной декларации);

**Третий этап реализации проекта:**

передача помещений дольщикам в срок до **2-го квартала 2020 года.**

**Результаты экспертизы проектной документации (согласно ст. 50 Градостроительного кодекса Российской Федерации):**

Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий № 78-2-1-3-0029-16 от 12 апреля 2016 года.

**2.2. Информация о разрешении на строительство:**

Разрешение на строительство № 78-017-0184-2016 от 25 апреля 2016 года, выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

\*Разрешение на строительство может быть продлено на срок осуществления строительства.

**2.3. Информация о правах застройщика на земельный участок, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади, границах земельного участка, предоставленных для строительства (создания) многоквартирных домов, об элементах благоустройства:**

Отведенный под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями подземным гаражом (автостоянкой) **земельный участок находится в собственности у застройщика** на основании договора от 29.07.2016 № 27/КП-2016 купли-продажи недвижимого имущества. Право собственности на земельный участок с кад. № 78:13:0007310:5 зарегистрировано 30 августа 2016 года за № 78-78/036-78/080/013/2016-247/3 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, ипотека.

Кадастровый номер № **78:13:0007310:5**

Земельный участок **общей площадью** в границах землепользования **6 804 м<sup>2</sup>**

Категория земель **земли населенных пунктов**

Разрешенное использование **для жилищного строительства**

Площадь застройки многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземным гаражом (автостоянкой): **2 454,60 м<sup>2</sup>**

**Проектом выполнены планировка и благоустройство домов и прилегающей территории.**

Элементы благоустройства входят в состав элементов благоустройства всего жилого комплекса.

Озеленение и благоустройство участка решено устройством:

- тротуаров с плиточным покрытием к входам в здание;
- площадками общего пользования различного назначения из набивного покрытия;
- асфальтобетонными покрытиями проездов, автомобильных стоянок;
- светильниками на опорах уличного освещения;



- устройством газона, посадкой деревьев, кустарников.

#### 2.4. Информация о местоположении строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство:

Местоположение строящегося многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземным гаражом (автостоянкой): **Санкт-Петербург, Днепропетровская ул., д. 65, лит. А**  
Участок, отведенный под строительство жилого дома с подземным гаражом, размещен в границах территориальной зоны ТЗЖДЗ – зоны среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторических пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Участок граничит:

- с севера – смежными земельными участками с кадастровыми номерами 78:13:0007310:16 и 78:13:0007310:9;
- с востока – красной линией Днепропетровской ул.;
- с юга – смежными земельными участками с кадастровыми номерами 78:13:0007310:06 и 78:13:0007310:17;
- с запада – смежным земельным участком с кадастровыми номерами 78:13:0007310:9.

Участок с ограничением:

- охранной зоной инженерных сетей;
- зоной с особыми условиями использования в части зон полос воздушных подходов аэродромов;
- зоной охраны объектов культурного наследия.

Проектом строительства жилого дома предусматривается:

- строительство здания с подземным гаражом (автостоянкой);
- благоустройство прилегающей территории;
- устройство пожарных и местных проездов;
- устройство покрытий проездов и тротуаров;
- устройство требуемого количества парковочных мест на наземных автостоянках и подземном гараже, включая машиноместа для маломобильных групп населения;
- устройство поверхностного водоотвода.

Многоквартирный жилой дом состоит из 5 жилых секций, 10 надземными этажами каждая. Под всеми секциями закрытый подземный гараж (автостоянка) закрытого типа, покрытие которой является дворовой территорией.

Секции 2 и 3 запроектированы со сквозными проездами.

Каждая секция запроектирована со встроенными помещениями.

Подъезд к жилому дому будет осуществляться на территорию с Днепропетровской улицы.

На первом этаже секций запроектированы вестибюльная группа помещений жилой части здания, венткамеры, электрощитовая и встроенные помещения. На вышележащих этажах запроектированы жилые помещения – квартиры.

Встроенные помещения имеют самостоятельные входы/выходы.

Вход/выход в жилую часть осуществляется с дворовой территории, во встроенные помещения – со стороны фасада по ул. Днепропетровской, часть – с дворовой территории.

На территории комплекса находится существующее офисное здание и трансформаторная подстанция (не являются общедолевым имуществом).

На этаже размещены: 1-но комнатные квартиры (студии), однокомнатные, двух и трех комнатные квартиры. В квартирах студиях и однокомнатных квартирах запроектированы совмещенные санузлы. Во всех квартирах запроектированы остекленные лоджии или балконы.



Все квартиры, начиная с отметки 15 м, имеют в качестве аварийного выхода выход на балкон или лоджию с простенком 1,2 м.  
Для эвакуации и связи между этажами в каждой секции здания запроектировано по одной незадымляемой лестничной клетке.  
В каждой секции запроектировано по два пассажирских лифта грузоподъемностью 450 кг и 1000 кг. Лифт грузоподъемностью 1000 кг предназначен для транспортировки пожарных подразделений.  
Здание запроектировано без чердака.  
В доме проектируется подземный этаж (подвал) для прокладки инженерных сетей, размещения нежилых помещений (кладовых).  
Проектом предусмотрено размещение 95 (девяносто пять) машиномест в подземной автостоянке и 13 (тринадцать) машиномест на открытых автостоянках.  
Въезд (выезд) в подземный гараж (автостоянку) осуществляется с восточной стороны участка с Днепропетровской улицы по однопутному пандусу.  
Для эвакуации запроектировано 4-ре лестничных клетки, которые имеют выход на прилегающую к зданию территорию.

### Основные проектные показатели (конструктивное и объёмно-планировочное решение):

Здание запроектировано в монолитных железобетонных конструкциях.  
Несущими элементами жилого дома являются внутренние и частично наружные монолитные железобетонные стены, железобетонные диски перекрытия и покрытия.  
Несущими элементами подземного гаража являются монолитные железобетонные колонны, внутренние и наружные монолитные железобетонные стены, монолитное железобетонное покрытие.  
Несущими элементами подземного гаража являются монолитные железобетонные колонны, внутренние и наружные монолитные железобетонные стены, монолитное железобетонное покрытие.  
Наружные стены подвала – монолитные железобетонные с минераловатным утеплителем и с облицовкой искусственным камнем в уровне цоколя.  
Внутренние стены здания и частично вышележащие наружные стены – монолитные железобетонные.  
Наружные стены жилого дома начиная с первого и выше этажей – многослойные с внутренним слоем из монолитного железобетона или из керамического камня, среднего слоя из минераловатного утеплителя с отделкой фасада тонким штукатурным слоем.  
Наружные стены подземного гаража выше отмостки монолитные железобетонные с наружным утеплением пеностеклом.  
Междуэтажные перекрытия и покрытие жилого дома – монолитные железобетонные плиты.  
Плиты покрытий подземного гаража запроектированы по перекрестной системе монолитных железобетонных балок с учетом нагрузки от веса пожарного автомобиля.  
Лестницы в жилом доме запроектированы из сборных железобетонных маршей и монолитных железобетонных площадок.  
Фундаменты свайные, погружные вдавливанием. Ростверки – плитные, монолитные железобетонные.  
Перегородки внутри помещений керамзитно-бетонные блоки, кирпичные. Стены внутренние несущие – монолитные железобетонные.  
Окна и балконные двери – металлопластиковые профили с заполнением двухкамерными стеклопакетами. Водосток – внутренний. Козырьки – стальной профилированный кровельный настил по металлокаркасу.  
Двери – металлопластиковые и металлические, остекленные и глухие, в противопожарном и обычном исполнении. Внутриквартирные дверные блоки не устанавливаются.  
Квартиры и помещения выполняются без чистовой отделки.  
Фасад решается в два цвета бежевой гаммы. Цоколь облицован искусственным камнем.  
Остекление балконов и лоджий – нижняя часть из прокатной стали или кладки высотой не менее 1,2 м, выше – витражная алюминиевая конструкция с одинарным остеклением.





Architecture-design  
& Building Group

Общество с ограниченной ответственностью «Эй Би Групп»

Конструктивные решения проектируемого здания разработаны с учетом размещения в существующей застройке.

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации здания и сооружения и безопасного использования прилегающей к ним территории, и соблюдением технических условий.

**2.5. Сведения о количестве в составе строящегося многоквартирного дома самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:**

Рабочий проект «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземным гаражом (автостоянкой)» строительства состоит из 1-го корпуса 5-ти секций, надземных этажей – 10, подземных – 1, всего этажей – 11, общее количество квартир – **301**, из них:

- Однокомнатных (студий) – 27 шт.;
- Однокомнатных – 141 шт.;
- Двухкомнатных – 92 шт.;
- Трехкомнатных – 41 шт.

Общая площадь квартир (без учета балконов и лоджий) – 15163,54 м<sup>2</sup>;  
(с учетом балконов и лоджий) – 15 573,46 м<sup>2</sup>.

Общая площадь здания – 28 181,51 м<sup>2</sup>, в том числе:

площадь встроенных помещений – 1 501,56 м<sup>2</sup>;

площадь подземного гаража (автостоянки) – 3 162,32 м<sup>2</sup>.

Строительный объем здания – 88 154, 25 м<sup>3</sup>, в том числе подземной части – 18 033,29 м<sup>3</sup>

**Технические характеристики квартир (без учета площадей балконов и лоджий)**

**Однокомнатные (студии)** общей площадью от 18,97 м<sup>2</sup> до 28,65 м<sup>2</sup>

**Однокомнатные** общей площадью от 30,20 м<sup>2</sup> до 66,30 м<sup>2</sup>

**Двухкомнатные** общей площадью от 51,49 м<sup>2</sup> до 82,44 м<sup>2</sup>

**Трехкомнатные** общей площадью от 77,03 м<sup>2</sup> до 94,27 м<sup>2</sup>

**Технические характеристики нежилых встроенных помещений**

Общая площадь встроенных нежилых помещений (в том числе кладовых) – 170,07 м<sup>2</sup>

**Техническая характеристика подземного гаража (автостоянки)**

Общая площадь подземного гаража (автостоянки) 3 162,32 м<sup>2</sup> на 95 машиномест

Подземная автостоянка является объектом недвижимости, строящимся с привлечением денежных средств участников долевого строительства, машиноместа автостоянки и нежилые помещения (кладовые) расположенные в ней не являются объектом общей долевой собственности.

**2.6. Сведения о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:**

Проектом предусмотрены не входящие в состав общего имущества участников долевого строительства нежилые помещения (кладовые), расположенные в подвальной этаже, в подземном паркинге, а так же автостоянка на 95 машиномест.

Функциональное назначение нежилых встроенных помещений определяется их владельцами самостоятельно.

**2.7. Сведения о составе общего имущества в многоквартирном доме, 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:**

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости и передачи объекта долевого строительства (квартиры) участнику долевого строительства последний получает право общей долевой собственности общего имущества в многоквартирном доме, а именно: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, крыша, технические помещения, механическое, электрическое и иное инженерное оборудование, находящееся в многоквартирном доме для обслуживания более одного жилого и нежилого помещения, земельный участок на котором расположен многоквартирный дом (границы и размер земельного участка определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности).

**2.8. Сведения о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию:**

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию **4-й квартал 2019 года.**

Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию:

**Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга**

**2.9. Сведения о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков:**

Вероятность финансовых и иных рисков при осуществлении проекта строительства может быть обусловлена возникновением форс-мажорных обстоятельств, таких, как стихийные бедствия (землетрясения, наводнения), военные действия, забастовки, а также принятия органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, которые могут повлечь за собой увеличение срока ввода жилого дома в эксплуатацию.

Добровольное страхование от финансовых и прочих рисков не осуществлялось.

В соответствии с действующим законодательством генеральным подрядчиком осуществляется страхование ответственности перед третьими лицами строительно-монтажных работ.

**2.10. Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома:**

Ориентировочно стоимость строительства составит 1 908 151 тыс. руб.\*

(\* Указанная стоимость может меняться при изменении стоимости строительно-монтажных и других работ, а также стоимости строительных материалов).

**Финансирование планируется осуществить за счет собственных и привлеченных средств;** средств физических и юридических лиц по договорам долевого участия, заключаемым в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации № 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».

А так же иных договоров и сделок, кроме договоров участия в долевом строительстве, по которым привлекались, либо планируется привлечь денежные средства дольщиков на строительство жилого дома.

**2.11. Сведения о перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков):**

Разработка проектной документации: **ОАО «ЛЕННИПРОЕКТ»** (ОГРН 1027806865910)

Свидетельство от 15.03.2012 № П-044-021.6 о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выдано СРО Некоммерческое партнерство «Проектные организации Северо-Запада» г. Санкт-Петербурга)





Architecture-design  
& Building Group

Общество с ограниченной ответственностью «Эй Би Групп»

Заказчик (технический надзор за строительством): ЗАО «Инвестторг» (ОГРН 1037800031994)  
Свидетельство от 18.07.2012 № 0633.02-2010-7801015160-С-071 о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выдано СРО НП «Управление строительными предприятиями Петербурга».

Строительно-монтажные работы (генеральный подрядчик строительства):

ООО «СтройТехГарант» (ОГРН 11578472555950)

Свидетельство от 27.10.2015 № 0344.00-2015-7842053101-С-238 о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выдано саморегулируемой организацией Ассоциация «Объединение строителей Топливо-Энергетического Комплекса»

## 2.12. Сведения о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве:

Залог и обеспечение в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с изменениями и дополнениями.

**Страхование ответственности застройщика за неисполнение обязательства, предусмотренного договором участия в долевом строительстве по передаче жилых помещений** в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с изменениями и дополнениями в Страховом обществе ООО «Региональная страховая компания» ИНН 1832008660, Лицензия СИ № 0072 от 07.04.2016 на осуществление страхования.

**Страхование ответственности застройщика за неисполнение обязательства, предусмотренного участия в долевом строительстве по передаче нежилых помещений, мест в паркинге не проводится**, т.к. не предусмотрено Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, в связи с этим.

## 2.13. Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров: займа/кредита.

*Настоящая декларация составлена Застройщиком в объеме требований Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и действует с момента опубликования ее на информационном портале (сайте) [www.investtorg.ru](http://www.investtorg.ru)*

*В настоящую декларацию Застройщиком будут вноситься изменения на основании требований Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в установленные законом сроки.*

*Боле подробная информация о Застройщике и Проекте строительства предоставляется заинтересованным лицам (потенциальным участникам долевого строительства) согласно ч. 2 ст. 21 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., государственным контрольно-надзорным органам по их требованию.*

Генеральный директор  
ООО «Эй Би Групп»



И.А. Новгородский