

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

О проекте строительства жилого комплекса со встроенно-пристроенной автостоянкой и учреждениями бытового обслуживания по адресу: г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Петергофское шоссе, участок 1 (квартал 39-1 района Приморского юго-западной части Санкт-Петербурга)

(редакция с изменениями от 31.10.2016 г.)

### Информация о Застройщике

Фирменное наименование:	Закрытое акционерное общество «Балтийская жемчужина»
Место нахождения:	198206, Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, д. 47, литера А
Режим работы:	Понедельник - Суббота: 9.30 – 17.30
О государственной регистрации:	Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 22 марта 2005 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1057810143918. Свидетельство серии 78 № 005524936
Об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица — учредителя (участника) фамилии, имени, отчества физического лица — учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица:	Закрытое акционерное общество «Шанхайская Заграничная Объединенная Инвестиционная Компания» юридическое лицо по законодательству Китайской Народной Республики, зарегистрированное Шанхайским управлением по делам промышленности и торговли 09.12.2004 г., регистрационный № 3100001007261, место нахождения: Китайская Народная Республика, Шанхай, ул. Дундаминлу, дом 815, Коммерческий центр Гаоян, 5 этаж, обладает 100% голосов, как единственный акционер
О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию:	<p><b>В течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, ЗАО «Балтийская жемчужина» принимало участие в качестве застройщика в строительстве следующих объектов:</b></p> <p>1. общеобразовательная школа на 825 мест по строительному адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, участок 28, (севернее пересечения с ул. Пограничника Гарькавого, квартал 39-3) (адрес: Санкт-Петербург, ул. Адмирала Коновалова, дом 6, корпус 2)</p> <p>Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – 1 квартал 2014 г. Фактический срок ввода в эксплуатацию – 31 декабря 2013 г.</p> <p>2. жилой комплекс, включающий</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- жилой дом 1 по строительному адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, участок 20, (севернее пересечения с ул. Пограничника Гарькавого квартал 39а) (адрес: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 43, корпус 1);</li> <li>- жилой дом 2 по строительному адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, участок 41, (севернее пересечения с ул. Пограничника Гарькавого квартал 39а) (адрес: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 43, корпус 2);</li> </ul>

- жилой дом 3 по строительному адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, участок 40, (севернее пересечения с ул. Пограничника Гарькавого квартал 39а) (адрес: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 43, корпус 3).  
Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – 1 квартал 2014 г.  
Фактический срок ввода в эксплуатацию – 30 января 2014 г.

3. дошкольное образовательное учреждение на 140 мест по строительному адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, участок 33, (севернее пересечения с ул. Пограничника Гарькавого, квартал 38-2) (адрес: г.Санкт-Петербург, улица Капитана Грищенко, дом 3, корпус 2)  
Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – 4 квартал 2014 г.  
Фактический срок ввода в эксплуатацию – 27 октября 2014 г.

4. многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и паркингом (1 этап строительства) по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, улица Адмирала Коновалова, участок 3, (северо-восточнее пересечения с улицей Адмирала Трибуца) (адрес: г.Санкт-Петербург, улица Адмирала Коновалова, дом 2-4).  
Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – 4 квартал 2014 г.  
Фактический срок ввода в эксплуатацию – 31 октября 2014 г.

5. общеобразовательная школа на 825 учащихся по строительному адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, участок 7, (севернее пересечения с ул. Пограничника Гарькавого, квартал 38-2) (адрес: г.Санкт-Петербург, улица Капитана Грищенко, дом 3, корпус 1)  
Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – 4 квартал 2014 г.  
Фактический срок ввода в эксплуатацию – 03 декабря 2014 г.

6. многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой (2 этап строительства) по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, улица Адмирала Коновалова, участок 2, (северо-восточнее пересечения с улицей Адмирала Трибуца) (адрес: Санкт-Петербург, улица Адмирала Трибуца, дом 10, литера А).  
Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – 4 квартал 2015 г.  
Фактический срок ввода в эксплуатацию – 20 ноября 2015 г.

7. многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой (гаражом) (3 этап строительства) по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, улица Адмирала Коновалова, участок 1, (северо-восточнее пересечения с улицей Адмирала Трибуца) (адрес: Санкт-Петербург, улица Адмирала Трибуца, дом 8, литера А).  
Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – 2 квартал 2016 г.  
Фактический срок ввода в эксплуатацию – 18 июля 2016 г.

8. жилой комплекс. 2 этап строительства (многоквартирный дом 4, многоквартирный дом 5, многоквартирный дом 6) по строительному адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, участок 105, (севернее пересечения с ул. Пограничника Гарькавого, квартал 39а) (адрес: Санкт-Петербург, улица

Катерников, дом 10, корпус 1, литера А; Санкт-Петербург, улица Катерников, дом 8, литера А; Санкт-Петербург, улица Катерников, дом 6, корпус 1, литера А;)

Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – 3 квартал 2016 г.

Фактический срок ввода в эксплуатацию – 30 сентября 2016 г.

**ЗАО «Балтийская жемчужина» в настоящее время принимает участие в качестве застройщика в строительстве следующих объектов:**

1. блокированный жилой дом №7 со встроенной автостоянкой по строительному адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, участок 39, (севернее пересечения с ул. Пограничника Гарькавого, квартал 39а)

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – 4 квартал 2016 г.

2. блокированный жилой дом №8 со встроенной автостоянкой по строительному адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, участок 38, (севернее пересечения с ул. Пограничника Гарькавого, квартал 39а)

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – 4 квартал 2016 г.

3. блокированный жилой дом №9 со встроенной автостоянкой по строительному адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, участок 37, (севернее пересечения с ул. Пограничника Гарькавого, квартал 39а)

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – 4 квартал 2016 г.

4. блокированный жилой дом №10 со встроенной автостоянкой по строительному адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, участок 36, (севернее пересечения с ул. Пограничника Гарькавого, квартал 39а)

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – 4 квартал 2016 г.

5. блокированный жилой дом №11 со встроенной автостоянкой по строительному адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, участок 35, (севернее пересечения с ул. Пограничника Гарькавого, квартал 39а)

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – 4 квартал 2016 г.

6. блокированный жилой дом №12 со встроенной автостоянкой по строительному адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, участок 34, (севернее пересечения с ул. Пограничника Гарькавого, квартал 39а)

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – 4 квартал 2016 г.

8. жилые многоквартирные дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенными гаражами по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, участок 11, (севернее пересечения с улицей Пограничника Гарькавого, квартал 39-б)

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – 2 квартал 2019 г.

Информация: - о виде лицензируемой деятельности; - о номере лицензии: - о сроке ее действия: - об органе, выдавшем лицензию:	Деятельность лицензированию не подлежит
О финансовом результате текущего года:	Финансовый результат по итогам 9 месяцев 2016 г.: ПРИБЫЛЬ в размере 5 486 806 тыс.руб.
О размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:	Кредиторская задолженность на 30.09.2016 г.: 40 006 325 тыс.руб.
О размере дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:	Дебиторская задолженность на 30.09.2016 г.: 6 611 985 тыс. руб.

### Информация о проекте строительства.

О цели проекта строительства:	Проектирование и строительство жилого комплекса, квартал 39-1 (жилой дом).
Об этапах и сроках реализации строительного проекта:	Первый этап – разработка, согласование, утверждение в установленном порядке проектной документации. Продолжительность этапа – не более 18 месяцев со дня заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, т.е. до 23 февраля 2007 года. Второй этап – производство строительных и иных работ, необходимых для ввода Результата инвестирования в эксплуатацию, в т.ч. строительство в соответствии с техническими условиями объектов инженерной инфраструктуры. Получение разрешения на ввод Результата инвестирования в эксплуатацию – 4 квартал 2012 года
О результатах государственной экспертизы проектной документации:	Положительное заключение Управления Государственной экспертизы № 876-2007 от 18.12.2007 г. по проекту жилого комплекса
О разрешении на строительство:	Разрешение на строительство №78-14406.1с – 2008 выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 08 августа 2012 г. (выдано взамен Разрешения на строительство № 78-14406с-2008 от 20 февраля 2008 г.)
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):	Земельный участок предоставлен ЗАО «Балтийская жемчужина» во временное владение и пользование (аренду) на инвестиционных условиях в соответствии с - постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.04.2005 г. №601 «О проектирование и строительстве многофункционального комплекса по адресу: Санкт-Петербург, Красносельский район, Петергофское шоссе, участок № 1 (севернее пересечения с ул. Пограничника Гарькавого); с учетом изменений и дополнений, внесенных Постановлениями Правительства Санкт-Петербурга от 11.05.2005 г. №663, от 08.06.2007 г. №670, от 28.12.2009 №1556, от 03.07.2012 №692; от 11.12.2013 №986; от 24.02.2015 №191; от 26.07.2016 №633 - договором аренды земельного участка на инвестиционных

	<p>условиях от 14 мая 2005 года без номера, с учетом изменений и дополнений, внесенных дополнительным соглашением №1 от 09.06.2005 г., №2 от 06.07.2007 г., № 3 от 18.01.2008 г., №4 от 29.04.2009 г., № 5 от 28.01.2010 г.; №6 от 28.03.2011 г., №7 от 20.06.2011, №8 от 06.08.2012 г., №9 от 25.04.2013 г., №10 от 01.11.2013 г., №11 от 30.01.2014 г., №12 от 20.03.2014 г., №13 от 29.08.2014 г.; №14 от 27.02.2015 г.; №15 от 25.01.2016 г.; №16 от 09.03.2016 г.; №17 от 01.08.2016 г.</p> <p>Собственником земельного участка является субъект Российской Федерации – город федерального значения – Санкт-Петербург.</p>
<p>О кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства (создания) объекта:</p>	<p>Земельный участок площадью 60 531 кв.м с кадастровым номером 78:40:8339:72</p>
<p>Об элементах благоустройства:</p>	<p>По окончании строительства жилого комплекса и прокладки инженерных коммуникаций к нему, прилегающая территория подлежит благоустройству. Благоустройство территории включает в себя устройство тротуаров, проездов и стоянок для временного хранения автотранспорта с асфальтобетонным покрытием, устройство детских игровых площадок. Озеленение территории предусматривается устройством газонов, посадкой кустарника и деревьев.</p>
<p>О местоположении строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство:</p>	<p>Проектируемый жилой комплекс представляет собой секционный жилой комплекс разной этажности (5-20 этажей) и располагается по адресу: Санкт – Петербург, Красносельский район, Петергофское шоссе, участок № 1 (квартал 39-1 района Приморской юго-западной части Санкт - Петербурга).</p> <p>Комплекс включает в себя 16 жилых корпусов малой, средней и высокой этажности и подземную одноэтажную автостоянку.</p> <p>Наружные стены трехслойные – кладка из кирпича обычного полнотелого кирпича М150 с участками монолитных ж/б стен, толщиной 250 мм, утеплитель - минеральные плиты Rockwool, толщиной 150 мм, облицовка – керамогранит (вентилируемый фасад).</p> <p>Цоколь – трехслойный с облицовкой керамогранитом, утеплитель – Rockwool.</p> <p>Внутренние стены и перегородки – кирпичные и пазогребневые</p> <p>Перекрытия - монолитные железобетонные.</p> <p>Наружные стены: подвал - монолитные железобетонные;</p> <p>Фундаменты пяти – восьмиэтажных корпусов и автостоянки – монолитные железобетонные плиты, фундаменты жилых корпусов повышенной этажности – свайные с плитным ростверком. Сваи – железобетонные забивные.</p>
<p>О количестве 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</p>	<p>Общее количество квартир – 1107 шт., в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- однокомнатные – 416 шт.</li> <li>- двухкомнатные – 385 шт.</li> <li>- трёхкомнатные – 246 шт.</li> <li>- четырехкомнатные – 60 шт.</li> </ul> <p>Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) 72 352,1 кв.м</p> <p>Подземная автостоянка рассчитана на 885 мест для автомобилей.</p> <p>Встроенные помещения для обслуживания населения.</p>

<p>(или) иного объекта недвижимости:  - квартир:  - гаражей:  - иных объектов недвижимости</p>	
<p>Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:</p>	<p>Характеристики квартир:  1-комнатные от 32,71 кв.м до 109,25 кв.м.  2-комнатные от 61,49 кв.м. до 90,82 кв.м.  3-комнатные от 76,94 до 123,84 кв.м.  4-комнатные от 113,63 кв.м. до 127,02 кв.м.  На 1-м этаже размещены встроенные учреждения обслуживания общей площадью 8 619,5 кв. м.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- кафе 541,8 кв.м</li> <li>- физкультурно-оздоровительный комплекс – 590,1 кв. м;</li> <li>- предприятия торговли – 2 456,1 кв. м</li> <li>- аптека – 131,5 кв.м</li> <li>- офисные помещения общей площадью 2 141 кв.м</li> <li>- помещения для досуга – 131,1 кв.м</li> <li>- химчистка – 135,3 кв.м</li> <li>- салон красоты – 137,6 кв.м</li> <li>- приемные пункты – 134,9 кв.м</li> </ul> <p>Кроме этого на 1-м этаже размещены:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- помещение ТСЖ – 324,8 кв.м;</li> <li>- диспетчерские – 114,8 кв.м;</li> <li>- помещения консьержей – 289,9 кв.м;</li> <li>- помещения охраны – 72,9 кв.м;</li> <li>- колясочные – 602,3 кв.м.</li> </ul> <p>Встроено-пристроенное дошкольное образовательное учреждение на 100 мест (2 отделения 889,6 кв.м и 890,9 кв.м).</p>
<p>О функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Офисные помещения;</li> <li>• подземная автостоянка;</li> <li>• спортивный комплекс;</li> <li>• приемные пункты вторсырья, прачечных;</li> <li>• салон красоты;</li> <li>• аптека;</li> <li>• магазины продовольственных и не продовольственных товаров;</li> <li>• кафе;</li> <li>• помещения для досуга</li> <li>• Встроено-пристроенное дошкольное образовательное учреждение.</li> </ul>
<p>О составе 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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Межквартирные лестничные площадки;</li> <li>• Лестницы;</li> <li>• Лифты, лифтовые и иные шахты;</li> <li>• Коридоры;</li> <li>• Технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также кровли;</li> <li>• Ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома;</li> <li>• Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за</li> </ul>

<p>строительства участникам долевого строительства:</p>	<p>пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Земельный участок, на котором будет расположен многоквартирный дом (границы и размер земельного участка определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности)</li> </ul>
<p>О фактах внесения изменений в проектную документацию</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• корректировка рабочей документации разделов «Расчет коэффициента естественной освещенности и инсоляции» и «Архитектурные решения» Многоквартирного дома в части объединения по вертикали квартир на 1-м и 2-м этажах корпусов К2, К4, К6 и К7.2, а также перепланировки помещений квартир на 10-13 этажах корпусов К8.1 и К12.2, получившая положительную экспертную оценку СПбГУ «Центр экспертно-технического сопровождения» от 02.03.2012 №258/НЭ-12;</li> <li>• корректировка рабочей документации строительства Многоквартирного дома в части замены клапанов КИВ на клапаны «Ventair II TR», а также замены двухкамерных стеклопакетов на однокамерные стеклопакеты (изготовитель – ООО «АКМА») с энергосберегающим стеклом в поливинилхлоридном профиле «Plasmo» производства Shanghai Coch Profiles Co., Ltd, получившая положительную экспертную оценку СПбГУ «Центр экспертно-технического сопровождения» от 30.07.2012 №381/НЭ-12;</li> <li>• корректировка рабочей документации разделов «Архитектурные решения» и «Технологические решения» Многоквартирного дома в части перепланировки встроенно-пристроенной дошкольной организации на 100 мест, состоящей из двух отделений по 50 мест, получившая положительную экспертную оценку СПбГУ «Центр экспертно-технического сопровождения» от 29.08.2012 №381/НЭ-1-12;</li> <li>• корректировка рабочей документации тома «Расчет инсоляции и КЭО с учетом исполнительной съемки» для Многоквартирного дома, получившая положительную экспертную оценку СПбГУ «Центр экспертно-технического сопровождения» от 19.09.2012 №415/НЭ-12;</li> </ul>
<p>О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:</p>	<p>Объект введен в эксплуатацию. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 78-1408в-2012 выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы 20 сентября 2012 г.</p>
<p>Об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию</p>	<p>Служба государственного строительного надзора и экспертизы</p>
<p>О возможных финансовых и</p>	<p>Страхование не осуществляется</p>

прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков:	
О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:	Планируемая стоимость строительства жилого комплекса квартала 39-1, по состоянию на 01.03.2011 г. – 7 300 000 тысяч рублей
О перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков):	ООО «Шанхайская Строительная Корпорация (Север-Запад)»
О способе 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
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 долевого участия	Нет

**Помощник  
Генерального директора**

**Тун Ган**

по доверенности №87 от 20 октября 2016 г.