

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

о проекте строительства многоквартирного дома со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным гаражом, трансформаторной подстанцией по адресу: г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, участок 307, (юго-восточнее дома 13, корпус 2, литера А по Дунайскому пр.) (с изменениями на 29.03.2018 года)

1. Информация о застройщике:

1.1. Firmenname:	Общество с ограниченной ответственностью «Лидер-88»
1.1.1. Name der Organisation, die dem Bauherrn agentische Dienstleistungen zur Gewinnung von Grundstücksteilhabern anbietet:	Общество с ограниченной ответственностью «Лидер Групп» (ОГРН 1137847221170, ИНН 7841484183), основание: Агентский договор № 02/307/08-14 от «04» августа 2014 года
1.2. Место нахождения застройщика:	Россия, г. Санкт-Петербург, площадь Конституции, д. 7
1.3. Режим работы:	понедельник – четверг с 9:00 до 18:00; пятница – с 9:00 до 17:00; суббота, воскресенье – выходные дни
1.4. О государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью «Лидер-88», ОГРН 5067847011656, ИНН 7811344686, КПП 781001001, зарегистрировано 15.05.2006 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой № 15 по Санкт-Петербургу, о чем выдано свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 №005909719
1.5. 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):	Количество участников – всего: 1, участник – Некрасова Елена Николаевна, паспорт 40 04 648669, выдан Главным управлением внутренних дел Санкт-Петербурга и Ленинградской области 11.09.2003 года, доля участия 100% доли Уставного капитала
1.6. 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:	Проектирование и строительство многоквартирного дома со встроенными помещениями по адресу: Санкт-Петербург, Московское шоссе, участок 301, (юго-восточнее дома 13, корпус 2, литера А по Дунайскому пр.). Производство строительных и иных работ: - начало работ – «24» июля 2014 года; - окончание работ – июль 2017 года. 28.07.2017 года вышеуказанный многоквартирный дом введен в эксплуатацию, о чем «28» июля 2017 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 78-11-16-2017
1.7. 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:	Вид деятельности не подлежит лицензированию
1.8. О финансовом результате текущего года:	Чистая прибыль за последний отчетный период (за 2017 год) составила сумму в размере 1 027 779,13 рублей. Убыток за последний отчетный период (за 2017 год) составил сумму в размере 0,00 рублей.
1.9. О размере кредиторской (дебиторской) задолженности на день размещения проектной декларации:	Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2017 года составила сумму в размере 439 221 501,64 рублей. Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2017 года составила сумму в размере 377 750 346,86 рублей.

2. Информация о проекте строительства:

2.1. Цель проекта строительства:	Проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным гаражом, трансформаторной подстанцией по адресу: г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, участок 307, (юго-восточнее дома 13, корпус 2, литера А по Дунайскому пр.), кадастровый номер земельного участка 78:14:0007691:9787 (далее по тексту настоящей декларации – «Многоквартирный дом»). Коммерческое обозначение (наименование) Многоквартирного дома: ЖК «Сириус 2»
2.2. Этапы и сроки реализации строительного проекта:	Производство строительных и иных работ: - начало работ – «04» августа 2014 года; - окончание работ – «04» августа 2018 года.
2.3 Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации:	Положительное заключение Негосударственной экспертизы от 24.07.2014 года, регистрационный номер заключения 4-1-1-0036-14, объект негосударственной экспертизы: проектная документация без сметы и результаты инженерных изысканий, предмет экспертизы: оценка соответствия техническим регламентам и результатам инженерных изысканий (выдано ООО «Главэкспертиза» (ОГРН 1129847011128, ИНН 7810895602), свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610321)
2.4. Разрешение на строительство:	Разрешение на строительство № 78-11024320-2014 - выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга «04» августа 2014 года, - срок действия разрешения до «04» августа 2018 года.
2.5. Права застройщика на земельный участок:	Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 29.05.2014 года №РАД-201а/2014, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 24.06.2014 года серия 78-АЗ № 407730, существующие ограничения (обременения) права: охранный зона газораспределительной сети, площадью 309 кв.м., ипотека в силу закона в пользу Акционерного коммерческого банка «Московский Индустриальный банк» (ОГРН 1027739179160, ИНН 7725039953), о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.06.2014 года сделана запись регистрации № 78-78-34/011/2014-005.
2.6. Границы и площадь земельного участка:	Земельный участок площадью 8 712 кв.м., отнесен к землям населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов), расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, уч. 307, (юго-восточнее дома 13, корпус 2, литера А по Дунайскому проспекту).
2.7. Элементы благоустройства:	По окончании строительства многоквартирного дома и прокладки инженерных коммуникаций к нему, прилегающая территория подлежит благоустройству. На участке размещены: площадка для отдыха, детская игровая площадка, площадка для занятий физкультурой, площадка для сбора мусора, места стоянки автотранспорта для жильцов дома, места стоянки для маломобильных групп, зеленые насаждения. Для установки контейнеров оборудована специальная площадка с асфальтовым покрытием, к площадке для сбора мусора организован подъезд для специального автотранспорта. Благоустройство предусматривает устройство проездов и площадок с асфальтобетонным покрытием, устройство тротуаров и площадки пешеходной зоны с покрытием из тротуарной плитки, организацию освещения прилегающей территории.
2.8. Местоположение строящегося здания, его описание в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство:	Многоквартирный дом представляет собой здание, прямоугольное в плане, трехсекционное, 17-ти этажное. Секции расположены меридионально и широтно, образуя П-образную форму в плане, продольным западным фасадом здание выходит на проектируемый проезд, параллельный Пулковскому шоссе, боковые фасады ориентированы на север и юг, северным фасадом выходит на проектируемый внутриквартальный проезд, параллельный Дунайскому пр. Входы в жилую часть организованы с восточной и северной сторон (со двора). Подъезд к зданию осуществляется по проектируемым улицам районного и местного значения, примыкающих к Московскому шоссе и Дунайскому пр.
2.9. Количество в составе строящегося многоквартирного дома и (или) иного	Общая площадь здания – 30 135,97 кв.м. Строительный объем – 130 654,0 куб.м., в т.ч. ниже отм. 0,000 – 21 267,0

<p>объекта недвижимости самостоятельных частей, передаваемых участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: квартир, гаражей, иных объектов недвижимости. Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:</p>	<p>куб.м. Этажность 17 этажей (с учетом верхнего технического этажа), подвал. Количество квартир – 442 шт., в том числе: - 1-комнатных квартир с кухней-нишей - 190 шт., - 1-но-комнатных – 144 шт., - 2-х комнатных – 82 шт., - 3-х комнатных квартир – 26 шт. Общая площадь квартир – 18 579,82 кв.м., общая площадь встроенных помещений – 1 453,31 кв.м., общая площадь встроенно-пристроенного подземного гаража – 4 087,23 кв.м.</p>
<p>2.10. Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</p>	<p><u>Секция 1:</u> - нежилые помещения встроенно-пристроенного гаража 1Н-3Н, этаж: подвал, - встроенные нежилые помещения, этаж – 1-й, в т.ч.: - промтоварный магазин №1 (торговля по образцам), общая площадь 111,49 кв.м., этаж 1; - промтоварный магазин №2 (торговля по образцам), общая площадь 126,14 кв.м., этаж 1; - промтоварный магазин №3 (торговля по образцам), общая площадь 221,74 кв.м., этаж 1. <u>Секция 2:</u> - нежилые помещения встроенно-пристроенного гаража 4Н-29Н, этаж: подвал, - встроенные нежилые помещения, этаж – 1-й, в т.ч.: - промтоварный магазин №4 (торговля по образцам), общая площадь 208,34 кв.м., этаж 1; - промтоварный магазин №5 (торговля по образцам), общая площадь 232,51 кв.м., этаж 1. <u>Секция 3:</u> - нежилые помещения встроенно-пристроенного гаража 30Н-37Н, этаж: подвал, - встроенные нежилые помещения, этаж – 1-й, в т.ч.: - промтоварный магазин №6 (торговля по образцам), общая площадь 253,03 кв.м., этаж 1; - промтоварный магазин №7 (торговля по образцам), общая площадь 80,0 кв.м., этаж 1; - промтоварный магазин №8 (торговля по образцам), общая площадь 91,45 кв.м., этаж 1; - промтоварный магазин №9 (торговля по образцам), общая площадь 128,61 кв.м., этаж 1. <u>Пристроенная часть подземного гаража:</u> - нежилые помещения встроенно-пристроенного гаража 38Н-100Н, этаж: подвал. <u>Трансформаторная подстанция</u> Внешние сети и объекты инженерно-технического обеспечения, объекты благоустройства, подлежащие передаче специализированным организациям, осуществляющим эксплуатацию сетей, объектов инженерно-технического обеспечения и объектов благоустройства</p>
<p>2.11. 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>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ вентиляционные камеры; ▪ техническое подполье; ▪ помещения для консьержа; ▪ лестницы; ▪ тамбуры; ▪ межквартирные коридоры; ▪ вестибюли; ▪ лифтовые холлы; ▪ индивидуальный тепловой пункт; ▪ электрощитовые; ▪ мусоросборные камеры; ▪ земельный участок, на котором будет расположен многоквартирный дом.
<p>2.12. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома и</p>	<p>Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – «04» августа 2018 года.</p>

(или) иного объекта недвижимости:	
2.13. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Администрация Московского района Санкт-Петербурга; ▪ Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Санкт-Петербурга; ▪ Государственная административно-техническая инспекция; ▪ Застройщик – ООО «Лидер-88» ▪ Генеральный подрядчик – ООО «ЛИДЕР» ▪ Генеральный проектировщик – ООО «Ремарк» ▪ Технический заказчик – ООО «Медведь» ▪ Эксплуатирующая организация.
2.14. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков:	Финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства носят общераспространенный характер, присущий всем видам предпринимательской деятельности, в части для данного проекта риски носят маловероятный характер.
2.15. Планируемая стоимость строительства жилого дома:	Планируемая стоимость реализации инвестиционного проекта по проектированию и строительству Многоквартирного дома по состоянию на 04.08.2014 года составляет 1 706 249 700,00 рублей
2.16. Перечень организаций, осуществляющих основные строительномонтажные и другие работы (подрядчиков):	<ul style="list-style-type: none"> - Застройщик – ООО «Лидер-88» - Генеральный подрядчик - ООО «ЛИДЕР» (ИНН 7811372267, ОГРН 1077847312520); - Генеральный проектировщик – ООО «Ремарк» (ИНН 7810225365, ОГРН 1037821936131); - Заказчик – ООО «Медведь» (ИНН 7810998446, ОГРН 1147847218782).
2.17. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:	<p>В соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору долевого участия с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Многоквартирный дом.</p> <p>В соответствии со ст. 15.2. Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства Застройщиком «20» августа 2014 года заключен Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №ДС/2014-7361 со страховщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Советская» (ОГРН 1047833028704, ИНН 7835003413, КПП 783501001, место нахождения: 194044, Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., д. 4-6, литера А, помещение 3Н), объектами долевого строительства, в отношении которых заключен вышеуказанный договор страхования, являются жилые помещения Многоквартирного дома, подлежащие передаче участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, относящимся к Многоквартирному дому и заключенным (прошедшим государственную регистрацию) до 01.11.2015 года.</p> <p>В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по передаче жилых помещений Многоквартирного дома участникам долевого строительства Застройщиком «11» ноября 2015 года заключен Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-14665/2015 с Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (ОГРН 1021801434643, ИНН 1832008660, КПП 775001001, место нахождения: 109457, г. Москва, ул. Окская, д. 13, оф. 4501), объектами долевого строительства, в отношении которых заключен вышеуказанный договор страхования, являются жилые помещения Многоквартирного дома, подлежащие передаче участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, относящимся к Многоквартирному дому и заключенным (прошедшим государственную регистрацию) после</p>

	<p>01.11.2015 года и до 07.04.2017 года.</p> <p>В соответствии со ст. 15.2. Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства Застройщиком «07» апреля 2017 года заключен Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-14665/2015 с Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ» (ИНН: 7704216908, КПП 770301001, место нахождения: 123610, г. Москва, Набережная Краснопресненская, д. 12, офис 1705-1707), объектами долевого строительства, в отношении которых заключен вышеуказанный договор страхования, являются все жилые помещения Многоквартирного дома, подлежащие передаче участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, относящимся к Многоквартирному дому, заключенным после 07.04.2017 года.</p>
<p>2.17. Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров об участии в долевом строительстве, заключаемых с участниками долевого строительства:</p>	<p>Кредитные средства Акционерного коммерческого банка «Московский Индустриальный банк» (открытое акционерное общество), (ОГРН 1027739179160, ИНН 7725039953) на приобретение Земельного участка в соответствии с условиями Кредитного договора № 611-кр от 29.05.2014 года.</p>