

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
о проекте строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными
помещениями и пристроенным подземным гаражом. 2 этап
по адресу: Санкт-Петербург, Пригородный, участок 197 (Каменка)
(с изменениями на 30.09.2017 года)

1. Информация о застройщике:

1.1. Фирменное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Альбатрос»
1.2. Место нахождения застройщика:	Россия, 196191, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, дом 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 застройщика:	ИНН 7811385731, КПП 781001001, зарегистрировано 28 сентября 2007 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1077847610323
1.5. Об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица:	Количество участников – всего: 1, единственный участник – Абдиева Жумагуль Тураровна, паспорт 40 00 610020, выдан 14 отделом милиции Кировского района Санкт-Петербурга 19.09.2001 года
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:	Строительство многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенным подземным гаражом. 1 этап по адресу: Санкт-Петербург, Пригородный, участок 197 (Каменка). Разрешение на строительство № 78-015-0435.1-2016 - выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга «09» июня 2016 года, - срок действия разрешения до «30» июня 2019 года.
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 III квартал 2017 года) составила сумму в размере 135 380,53 рублей. Убыток за последний отчетный период (за III квартал 2017 года) составил сумму в размере 00,00 рублей
1.9. О размере кредиторской (дебиторской) задолженности на дату размещения проектной декларации:	Дебиторская задолженность по состоянию на 30.09.2017 года составила сумму в размере 497 184 720,41 рублей. Кредиторская задолженность по состоянию на 30.09.2017 года составила сумму в размере 559 259 248,44 рублей

2. Информация о проекте строительства:

2.1. Цель проекта строительства:	Строительство многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенным подземным гаражом, 2 этап по адресу: Санкт-Петербург, Пригородный, участок 197 (Каменка), (далее по тексту настоящей декларации именуемого «Многоквартирный дом»).
2.2. Коммерческое обозначение (наименование) жилого комплекса:	Жилой комплекс YOGA (Сокращенное название ЖК YOGA)
2.3. Этапы и сроки реализации строительного проекта:	Производство строительных и иных работ согласно разрешению на строительство Многоквартирного дома: - начало работ – «09» июня 2016 года; - окончание работ – «31» декабря 2020 года.
2.4. Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации:	Положительное заключение негосударственной экспертизы от 30.05.2016 года, регистрационный номер заключения 78-2-1-2-0084-16, объект негосударственной экспертизы: проектная документация (выдано ООО «Главэкспертиза» (ОГРН 1129847011128, ИНН 7810895602, Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610321).

2.5. Разрешение на строительство:	Разрешение на строительство № 78-015-0435.2-2016, выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, дата выдачи разрешения на строительство 09.06.2016 года; срок действия разрешения – до 31.12.2020 года.
2.6. Права застройщика на земельный участок:	Часть земельного участка площадью 40 707 кв.м., на которой осуществляется строительство Многоквартирного дома принадлежит застройщику на праве аренды на основании Договора аренды части земельного участка от «02» декабря 2015 года, заключенного с собственником земельного участка АО Строительная корпорация «РосСтрой» (ОГРН 1037736001456, ИНН 7736229064). Государственная регистрация договора аренды произведена Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу 30 декабря 2015 года, номер регистрации № 78-78/038-78/038/001/2015-4965/1.
2.7. Границы и площадь земельного участка:	Часть земельного участка площадью 40 707 кв.м. с учетным номером: 78:34:0004281:92/1. Земельный участок расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Пригородный, участок 197 (Каменка), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения жилого дома (жилых домов), кадастровый номер: 78:34:0004281:92 (далее – «Земельный участок»). Существующие ограничения (обременения) права на земельный участок: а) ипотека в соответствии с Договором об ипотеке от 20.08.2013 года, Договором об ипотеке от 10.06.2014 года, Договором об ипотеке от 26.12.2014 года, залогодержателем по которым выступает ПАО Банк ЗЕНИТ; б) залоги (ипотеки) в силу закона в пользу участников долевого строительства по договорам долевого участия в долевом строительстве многоквартирных жилых домов, строящихся на Земельном участке.
2.8. Элементы благоустройства:	По окончании строительства Многоквартирного дома и прокладки инженерных коммуникаций к нему, прилегающая территория подлежит благоустройству. Благоустройство территории предусматривает: - устройство проездов и площадок с асфальтобетонным покрытием; - устройство пешеходных дорожек с покрытием из газонной решетки; - устройство тротуаров и площадок пешеходной зоны с покрытием из тротуарной плитки; - устройство детской игровой площадки, площадки для отдыха взрослых, а также площадки для занятия физкультурой; - посев на газонах многолетних трав; - посадку зеленых насаждений.
2.9. Местоположение строящегося здания, его описание в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство:	Территория арендуемой части земельного участка Многоквартирного дома граничит: - с востока – с территорией детского дошкольного учреждения, территорией поликлиники; - с юго-востока – с проектируемым межквартальным проездом; - с юго-запада – с Комендантским проспектом; - с юга – с 1-м этапом строительства жилого многоквартирного дома, возводимого застройщиком.
2.10. 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: квартир, гаражей, иных объектов недвижимости. Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:	Общая площадь Многоквартирного дома 87 255,23 кв.м., строительный объем Многоквартирного дома – 330 602,25 куб.м.; площадь застройки – 7 971,0 кв.м. <u>Корпус 2:</u> общая площадь 33 093,19 кв.м.; количество этажей 20; - общая площадь встроенных (встроенно-пристроенных) помещений общественного назначения – 1 844,58 кв.м.; - площадь подземного гаража – 2 234,65 кв.м.; - количество квартир – 612, в т.ч.: 1с-студии – 216 шт., 1к-однокомнатные – 252 шт., 2к-двухкомнатные – 144 шт. <u>Корпус 3:</u> общая площадь 31 506,54 кв.м.; количество этажей – 20; - общая площадь встроенных (встроенно-пристроенных) помещений общественного назначения – 1 744,50 кв.м.; - площадь подземного гаража – 2 186,97 кв.м.; - количество квартир – 558, в т.ч.: 1с-студии – 234 шт., 1к-однокомнатные – 162 шт., 2к-двухкомнатные – 162 шт. <u>Корпус 4:</u> общая площадь 22 655,50; количество этажей – 20; - общая площадь встроенных помещений общественного назначения – 1 289,96 кв.м.; - площадь подземного гаража – 1 558,10 кв.м.; - количество квартир – 396, в т.ч.: 1с-студии – 144 шт., 1к-однокомнатные – 126 шт., 2к-двухкомнатные – 108 шт., 3к-трехкомнатные – 18 шт. Общая площадь квартир 58 491,68 кв.м., в т.ч.: корпус 2 – 22 202,96

<p>2.11. Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</p>	<p>кв.м.; корпус 3 – 20 949,52 кв.м.; корпус 4 – 15 339,20 кв.м.</p> <p><u>Корпус 2:</u></p> <p>- <u>машино-места подземного гаража:</u> количество машино-мест – 91 шт., этаж: 1, подвал;</p> <p>- <u>встроенные нежилые помещения</u>, в т.ч.:</p> <p>- нежилое помещение 1Н – магазин торговли по образцам, общая площадь 120,21 кв.м., этаж 1;</p> <p>- нежилое помещение 2Н – магазин торговли по образцам, общая площадь 93,17 кв.м., этаж 1;</p> <p>- нежилое помещение 3Н – магазин торговли по образцам, общая площадь 95,91 кв.м., этаж 1;</p> <p>- нежилое помещение 4Н – магазин торговли по образцам, общая площадь 113,12 кв.м., этаж 1;</p> <p>- нежилое помещение 5Н – магазин торговли по образцам, общая площадь 11,60 кв.м., этаж 1;</p> <p>- нежилое помещение 6Н – магазин торговли по образцам, общая площадь 99,05 кв.м., этаж 1;</p> <p>- нежилое помещение 7Н – магазин торговли по образцам, общая площадь 103,43 кв.м., этаж 1;</p> <p>- нежилое помещение 8Н – магазин торговли по образцам, общая площадь 143,82 кв.м., этаж 1;</p> <p>- нежилое помещение 9Н – магазин торговли по образцам, общая площадь 117,69 кв.м., этаж 1;</p> <p>- нежилое помещение 10Н – магазин торговли по образцам, общая площадь 103,56 кв.м., этаж 1;</p> <p>- нежилое помещение 11Н – магазин торговли по образцам, общая площадь 148,20 кв.м., этаж 1;</p> <p>- нежилое помещение 12Н – магазин торговли по образцам, общая площадь 11,98 кв.м., этаж 1;</p> <p>- нежилое помещение 13Н – магазин торговли по образцам, общая площадь 178,54 кв.м., этаж 1;</p> <p>- нежилое помещение 14Н – магазин торговли по образцам, общая площадь 304,30 кв.м., этаж 1.</p> <p><u>Корпус 3:</u></p> <p>- <u>машино-места подземного гаража:</u> количество машино-мест – 86 шт., этаж: 1, подвал;</p> <p>- <u>встроенные нежилые помещения</u>, в т.ч.:</p> <p>- нежилое помещение 1Н – магазин торговли по образцам, общая площадь 91,46 кв.м., этаж 1;</p> <p>- нежилое помещение 2Н – магазин торговли по образцам, общая площадь 113,85 кв.м., этаж 1;</p> <p>- нежилое помещение 3Н – магазин торговли по образцам, общая площадь 149,36 кв.м., этаж 1;</p> <p>- нежилое помещение 4Н – магазин торговли по образцам, общая площадь 131,95 кв.м., этаж 1;</p> <p>- нежилое помещение 5Н – магазин торговли по образцам, общая площадь 82,48 кв.м., этаж 1;</p> <p>- нежилое помещение 6Н – магазин торговли по образцам, общая площадь 81,50 кв.м., этаж 1;</p> <p>- нежилое помещение 7Н – магазин торговли по образцам, общая площадь 147,85 кв.м., этаж 1;</p> <p>- нежилое помещение 8Н – магазин торговли по образцам, общая площадь 106,17 кв.м., этаж 1;</p> <p>- нежилое помещение 9Н – магазин торговли по образцам, общая площадь 99,33 кв.м., этаж 1;</p> <p>- нежилое помещение 10Н – магазин торговли по образцам, общая площадь 124,87 кв.м., этаж 1;</p> <p>- нежилое помещение 11Н – магазин торговли по образцам, общая площадь 150,86 кв.м., этаж 1;</p> <p>- нежилое помещение 12Н – магазин торговли по образцам, общая площадь 160,66 кв.м., этаж 1;</p> <p>- нежилое помещение 13Н – магазин торговли по образцам, общая площадь 304,16 кв.м., этаж 1.</p> <p><u>Корпус 4:</u></p> <p><u>машино-места подземного гаража:</u> количество машино-мест – 62 шт., этаж: 1, подвал;</p> <p>- <u>встроенные нежилые помещения</u>, в т.ч.:</p> <p>- нежилое помещение 1Н – магазин торговли по образцам, общая площадь</p>
--	---

	<p>298,56 кв.м., этаж 1; - нежилое помещение 2Н – магазин торговли по образцам, общая площадь 178,79 кв.м., этаж 1; - нежилое помещение 3Н – магазин торговли по образцам, общая площадь 152,84 кв.м., этаж 1; - нежилое помещение 4Н – магазин торговли по образцам, общая площадь 153,19 кв.м., этаж 1; - нежилое помещение 5Н – магазин торговли по образцам, общая площадь 177,96 кв.м., этаж 1; - нежилое помещение 6Н – магазин торговли по образцам, общая площадь 328,62 кв.м., этаж 1. Машино-места роторной механизированной стоянки.</p>
<p>2.12. 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"> ▪ лестничные клетки; ▪ лифтовые холлы; ▪ лифты пассажирские; ▪ помещения кабельных вводов; ▪ помещение электрощитовых; ▪ помещения для размещения ИТП; ▪ помещение водомерного узла и насосов; ▪ помещения венткамер; ▪ помещения охраны, персонала, диспетчеров, входных групп, с/у и уборочного инвентаря и др. подсобные помещения; ▪ технические этажи (подвал и чердак); ▪ неэксплуатируемая кровля, ▪ переходные лоджии; ▪ межквартирные коридоры, лифтовые холлы и тамбуры; ▪ инженерные системы; ▪ земельный участок, занятый Многоквартирным домом.
<p>2.13. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:</p>	<p>Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – «31» декабря 2020 года.</p>
<p>2.14. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Администрация Приморского района Санкт-Петербурга; ▪ Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Санкт-Петербурга; ▪ Государственная административно-техническая инспекция; ▪ Застройщик – ООО «Альбатрос»; ▪ Генеральный подрядчик – ООО «ЛИДЕР»; ▪ Генеральный проектировщик – ООО «Ремарк»; ▪ Технический заказчик – ООО «Медведь»; ▪ Эксплуатирующая организация.
<p>2.15. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков:</p>	<p>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.</p>
<p>2.16. Планируемая стоимость строительства жилого дома:</p>	<p>Планируемая стоимость реализации инвестиционного проекта по проектированию и строительству Многоквартирного дома 1 и 2 этапов по состоянию на 22.11.2016 года составляет 7 030 863 150,00 рублей</p>
<p>2.17. Перечень организаций, осуществляющих основные строительномонтажные и другие работы (подрядчиков):</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Застройщик – ООО «Альбатрос» - Генеральный подрядчик - ООО «ЛИДЕР» (ИНН 7811372267, ОГРН 1077847312520, Свидетельство № 0106.01-2011-7811372267-С-231 о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 28.06.2011 года; - Генеральный проектировщик – ООО «Ремарк» (ИНН 7810225365, Свидетельство от 16.09.2010 года, СРО ПСЗ 16-09-10-168-П-016 о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства); - Заказчик – ООО «Медведь» (ИНН 7810998446, ОГРН 1147847218782), Свидетельство о допуске к определенному виду работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0066.04-2014-7810998446-С-231 от 08.07.2014).
<p>2.18. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:</p>	<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 право аренды части Земельного участка и строящийся (создаваемый) на этой части Земельного участка 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 жилых помещений Многоквартирного дома (многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенным подземным гаражом, 2 этап по адресу: Санкт-Петербург, Пригородный, участок 197 (Каменка)) участникам долевого строительства в настоящее время заключены:</p> <p>- 24 ноября 2016 года между застройщиком и Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания», далее – «Страховщик» (сведения о Страховщике: ОГРН 1021801434643, ИНН 1832008660, КПП 775001001, место нахождения Страховщика: 109457, г. Москва, ул. Окская, д. 13, оф. 4501) заключен Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-145030/2016, объектами долевого строительства, в отношении которых заключен вышеуказанный договор страхования, являются все жилые помещения многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенным подземным гаражом, 2 этап (корпус 2) по адресу: Санкт-Петербург, Пригородный, участок 197 (Каменка), подлежащие передаче участникам долевого строительства по заключенным договорам долевого строительства, относящимся к корпусу 2 Многоквартирного дома;</p> <p>- 24 ноября 2016 года между застройщиком и Страховщиком заключен Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-145028/2016, объектами долевого строительства, в отношении которых заключен вышеуказанный договор страхования, являются все жилые помещения многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенным подземным гаражом, 2 этап (корпусы 3,4) по адресу: Санкт-Петербург, Пригородный, участок 197 (Каменка), подлежащие передаче участникам долевого строительства по заключенным договорам долевого строительства, относящимся к корпусам 3,4 Многоквартирного дома.</p>
<p>2.19. 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>Договоры займа №05-21-3М/12 от 21.05.2012 года, №1 от 27.01.2016 года, №б/н от 29.09.2014 года, №1 от 05.11.2015 года, заключенные между Застройщиком и займодавцем – Абдиевой Жумагуль Тураровной;</p> <p>- Договор займа №10-19-3М/16 от 19.10.2016 года, заключенный между Застройщиком и займодавцем – ООО «Мастер Строй» (ИНН 7816395081, КПП 780401001, ОГРН 5067847227267);</p> <p>- Договор займа №09-29/16 от 29.09.2016 года, заключенный между Застройщиком и займодавцем – ООО "Север-Комплект" (ИНН 7814102075, КПП 781001001, ОГРН 1027807584793).</p>