

# ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

от 10.01.2017 года

о проекте строительства жилой застройки: «Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, паркинг», расположенной по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Шушары, Московское шоссе, участок 81, (Центральный), кадастровый номер земельного участка 78:42:0015106:33.

## 1. Информация о застройщике:

### 1.1. Фирменное наименование застройщика:

Общество с ограниченной ответственностью «Финансово-строительная корпорация «Лидер Северо-Запад».

### 1.2. Адрес местонахождения застройщика:

Юридический адрес: 188643, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Пушкинская, д. 1, офис 7.

Фактический адрес: 197198, г. Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 48 литера А, офис 106.

### 1.3. Режим работы:

понедельник-пятница с 9.30 до 18.00, суббота и воскресенье - выходные дни.

### 1.4. Сведения о государственной регистрации застройщика:

Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу  
**ОГРН 1147847002137**

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 09.01.2014г., бланк серия 78 № 009082812  
**ИНН 7802847404, КПП 470301001**

Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения от 12.01.2016г. бланк серия 78 № 009282788

### 1.5. Сведения об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления застройщика:

Фамилия, имя, отчество физического лица, фирменное наименование юридического лица	Процент голосов, которым обладает учредитель (участник) в органе управления застройщика
Общество с ограниченной ответственностью «Финансово-строительная корпорация «Лидер» (ООО «ФСК «Лидер»), ОГРН 1057748137578, ИНН 7704569861, адрес: 101990, город Москва, ул. Мясницкая, д.13, стр. 1.	30 (тридцать) процентов
Международная коммерческая Компания «Овермарш Лимитед», зарегистрированная Регистратором деятельности корпораций Британских Виргинских островов 23 июня 2011 года за регистрационным номером 1655691, адрес: а/я 3460, Роуд-Таун, Тортола, Британские Виргинские острова	9,475 (девять целых четыреста семьдесят пять тысячных) процентов
Доли, принадлежащие Обществу	60, 525 (шестьдесят целых пятьсот двадцать пять тысячных) процентов

### 1.6. Информация о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в строительстве которых принимал участие Застройщик в течение предыдущих 3 (трех) лет:

- Жилая застройка: «Многоквартирные многоэтажные жилые дома со встроенными помещениями. Надземная многоуровневая автостоянка» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, посёлок Бугры, кадастровый номер земельного участка 47:07:0713003:994.

Сроки реализации проекта строительства:

- 1 этап – 26 декабря 2014 г. – 30 июня 2017 г.;

- 2 этап – 15 января 2016 г. – 31 декабря 2017 г.;
- 3 этап – 15 января 2017 г. – 30 июня 2019 г.;
- 4 этап – 15 января 2018 г. – 30 июня 2019 г.

Жилая застройка: «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным гаражом, встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом» по адресу: Санкт-Петербург, Пригородный, участок 23 (пересечение Шуваловского проспекта и Парашютной улицы) участок 3, кадастровый номер земельного участка 78:34:0412303:1148.

*Сроки реализации проекта строительства:*

- 1 этап – 01.08.2016 – 30.06.2018;
- 2 этап – 01.03.2017 – 28.02.2019;
- 3 этап – 01.03.2017 – 31.05.2019.

#### **1.7. Информация о лицензируемой деятельности застройщика:**

виды лицензируемой деятельности застройщика: деятельность застройщика лицензированию не подлежит.

Сведения об участии застройщика в саморегулируемых организациях.

С "22" января 2015г. застройщик является членом СРО А «Объединение строителей СПб», ИНН 7838029642, КПП 783801001, Адрес: 190000, г. Санкт-Петербург, Адмиралтейская наб., д. 10

Свидетельство за регистрационным номером №1499.02-2015-7802847404-С-003 от 04.02.2016 г. о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выдано СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», действительно без ограничения срока и территории его действия.

#### **1.8. Финансовый результат текущего года:**

Прибыль 33 496 тыс. руб.

Кредиторская задолженность 655 748 тыс. руб.

Дебиторская задолженность 505 683 тыс. руб.

## **2. Информация о проекте строительства:**

### **2.1. Цели проекта строительства:**

Строительство жилой застройки: «Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, паркинг», расположенной по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Шушары, Московское шоссе, участок 81, (Центральный), кадастровый номер земельного участка 78:42:0015106:33.

### **2.2. Этапы реализации проекта строительства:**

- 1) разработка, согласование и утверждение в установленном порядке проектной документации;
- 2) строительство в четыре этапа:
  - 1-й этап – корпус № 1;
  - 2-й этап – корпус № 2;
  - 3-й этап – корпус № 3;
  - 4-й этап – паркинг № 1, паркинг № 2, паркинг № 3, паркинг № 4.

### **2.3. Сроки реализации проекта строительства:**

- 1 этап – 21.10.2016 – 31.08.2018;
- 2 этап – 01.05.2017 – 31.07.2019;
- 3 этап – 01.05.2018 – 29.02.2020;
- 4 этап – 10.05.2019 – 31.08.2021.

### **2.4. Результаты негосударственной экспертизы проектной документации**

Положительное Заключение № 78-2-1-1-0077-16 от 29.06.2016 выдано ООО «Центральное Бюро Экспертизы ЛКФ», №78-2-1-2-0034-16 от 29.06.2016 выдано ООО «Невский эксперт».

Результат экспертизы: Проектная документация и результаты инженерных изысканий на строительство «Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, паркинг», расположенной по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Шушары, Московское шоссе, участок 81, (Центральный), кадастровый номер земельного участка 78:42:0015106:33, соответствует установленным требованиям.

## **2.5. Разрешение на строительство:**

№ 78-016-0411-2016 от "07" июля 2016 г. выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга на срок до «07» июля 2021 г.

**2.6. Земельный участок с кадастровым номером 78:42:0015106:33 принадлежит Застройщику на праве собственности** на основании Договора купли-продажи земельного участка от «28» июля 2016 года, серия: 78 АБ №0955768-0955772, удостоверенного нотариусом Леонтьевым Е.В. (лицензия №253 от 08.06.1994), реестровый номер Е-3271, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав от «12» августа 2016 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» августа 2016 года сделана запись регистрации №78-78/006-78/999/001/2016-2559/2.

## **2.7. Информация о земельном участке:**

Собственник земельного участка – ООО «ФСК «Лидер Северо-Запад».

Площадь земельного участка составляет 55 440 кв. м.

### **2.7.1. Описание границ земельного участка:**

Согласно Градостроительного плана земельного участка № RU78100000-11540, с северо-востока участок граничит с Московским шоссе, а с севера и северо-запада с развязкой КАД. По границе участка с автомагистралями установлено защитное ограждение.

С востока и юго-востока участок граничит с автодорогой ул. Школьная по другую сторону, от которой расположена жилая застройка (жилые дома №12 и №14).

С запада и юго-запада участок граничит с территорией под застройку ООО «СК «Дальпитерстрой», на которой расположено свайное поле. Юго-западнее свайного поля находится территория школы №93 п. Шушары на 1125 мест.

На юге участок граничит с автодорогой ул. Школьная ее кольцевой развязкой, где также находится остановка общественного транспорта и маршрутных такси.

Рельеф участка спокойный, ровный.

### **2.7.2. Элементы благоустройства:**

Благоустройство территории в границах проектирования включает в себя устройство проездов и площадок с твердым покрытием, устройство площадок различного назначения и дорожек с щебеночно-набивным покрытием, озеленение.

На территории в границах земельного отвода, свободной от застройки и покрытий, устраивается газон.

Проезды запроектированы с асфальтобетонным покрытием с бортовым камнем, тротуары - с плиточным покрытием, покрытие пожарного проезда внутри дворов – газонная решетка. Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой – с набивным и резиновым покрытием, площадки для хозяйственных целей - с плиточным покрытием.

## **2.8. Местоположение объекта строительства и его описание.**

Территориальное расположение объекта: Санкт-Петербург, посёлок Шушары, Московское шоссе, участок 81, (Центральный), кадастровый номер земельного участка 78:42:0015106:33.

### **2.8.1. Объект включает в себя:** четыре этапа строительства:

-1-й этап – корпус № 1;

-2-й этап – корпус № 2;

-3-й этап – корпус № 3;

-4-й этап – паркинг № 1, паркинг № 2, паркинг № 3, паркинг № 4.

Площадь застройки зданий и сооружений на полное развитие – 12 908 м<sup>2</sup>;

Общая площадь зданий на полное развитие – 197 948 м<sup>2</sup>;

Общая площадь наземных многоэтажных паркингов – 47520 м<sup>2</sup>;

Общая площадь квартир (без балконов, лоджий, террас) на полное развитие – 84 342 м<sup>2</sup>;

Общая площадь квартир с учетом балконов, лоджий, террас на полное развитие – 88 000 м<sup>2</sup>;

Общая площадь встроенных помещений (офисы) на полное развитие – 3 944 м<sup>2</sup>;

Строительный объем зданий и сооружений на полное развитие – 633 419 м<sup>3</sup>,

в т.ч. подземной части – 25 999 м<sup>3</sup>;

Строительный объем наземных многоэтажных паркингов – 161960 м<sup>3</sup>;

Кол-во квартир всего на полное развитие – 2175 шт., в т.ч.:

-квартир-студий – 831 шт.;

-1 к. кв. – 626 шт.;

-2 к. кв. – 562 шт.;

-3 к. кв. – 156 шт.

Кол-во встроенных помещений - 41.

Количество этажей зданий на полное развитие – 24;

Этажность зданий на полное развитие – 23.

Количество этажей наземных многоэтажных паркингов – 9.

Получены технические условия на подключения к сетям инженерно-технического обеспечения:

-ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» - водоснабжение и водоотведение;

-ПАО «Ленэнерго» - электроснабжение.

-ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга» - теплоснабжение.

## **2.9. Многоквартирные многоэтажные жилые дома и паркинг**

Жилой комплекс составляют 3 многоквартирных жилых дома и наземный паркинг.

Жилой дом №1 – 24 этажа (в том числе один подземный), жилой дом №2 – разноуровневый 10 этажей, 21 этаж и 24 этажа (в том числе один подземный), жилой дом №3 – 24 этажа (в том числе один подземный), наземный паркинг – 9 этажей.

Конструктивная схема здания – перекрестно-стеновая, с жестким сопряжением стен и колонн друг с другом и с перекрытиями. Фундаменты здания свайные, с жестким сопряжением свай с ростверком.

Наружные стены - несущие, решены из газобетона, наружная отделка – вентилируемый фасад, витражное остекление балконов и лоджий. Наружные стены в подвале выполняются монолитными.

Несущие стены выполняются монолитными.

Перекрытия здания – выполняются монолитными.

Перегородки запроектированы – из стенового камня, в помещениях с мокрыми процессами– влагостойкие перегородки из камней перегородочных.

Лестницы из сборных железобетонных маршей и монолитных железобетонных площадок.

Шахты лифтов – монолитные железобетонные.

Кровля здания плоская, совмещенная, неэксплуатируемая.

Класс энергоэффективности В, класс сейсмостойкости - 6.

На первом этаже жилых домов расположены как офисные помещения, так и квартиры.

Проектными решениями в каждой секции предусмотрено устройство лифтов.

На территории жилого комплекса предусмотрено строительство девятиэтажного паркинга.

**2.9.1. Корпус № 1** комплекса «Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, паркинг», расположенной по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Шушары, Московское шоссе, участок 81, (Центральный).

Запроектированный многоквартирный жилой дом №1 представляет собой «Г» - образное здание из четырех секций одной этажности.

Общая площадь квартир с учетом балконов и лоджий: 25088 м<sup>2</sup>; количество квартир – 622, в т.ч.: квартир-студий – 267; 1-к.кв. – 156; 2- к.кв. – 155; 3-к.кв.- 44.

**2.9.2. Корпус № 2** комплекса «Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, паркинг», расположенной по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Шушары, Московское шоссе, участок 81, (Центральный).

Запроектированный многоквартирный жилой дом №2 представляет собой «U» - образное здание из девяти прямоугольных разноэтажных секций.

Общая площадь квартир с учетом балконов и лоджий: 41674 м<sup>2</sup>; количество квартир – 1040, в т.ч.: квартир-студий – 362; 1-к.кв. – 337; 2- к.кв. – 296; 3-к.кв.- 45.

**2.9.3. Корпус № 3** комплекса «Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, паркинг», расположенной по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Шушары, Московское шоссе, участок 81, (Центральный).

Запроектированный многоквартирный жилой дом №3 представляет собой «Г» - образное здание из трех секций одной этажности.

Общая площадь квартир с учетом балконов и лоджий: 21238 м<sup>2</sup>; количество квартир – 513, в т.ч.: квартир-студий – 202; 1-к.кв. – 133; 2- к.кв. – 111; 3-к.кв.- 67.

**2.9.4. Паркинг № 1** комплекса «Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, паркинг», расположенной по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Шушары, Московское шоссе, участок 81, (Центральный).

Гараж представляет собой наземное сооружение прямоугольной неправильной формы.

Общая площадь паркинга – 10350 м<sup>2</sup>; строительный объем здания – 34920 м<sup>3</sup>; количество этажей - 9; кол-во м/мест - 255.

**2.9.5. Паркинг № 2** комплекса «Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, паркинг», расположенной по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Шушары, Московское шоссе, участок 81, (Центральный). Гараж представляет собой прямоугольное наземное сооружение.

Общая площадь паркинга – 13410 м<sup>2</sup>; строительный объем здания – 46060 м<sup>3</sup>; количество этажей - 9; кол-во м/мест - 300.

**2.9.6. Паркинг № 3** комплекса «Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, паркинг», расположенной по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Шушары, Московское шоссе, участок 81, (Центральный). Гараж представляет собой прямоугольное наземное сооружение.

Общая площадь паркинга – 13410 м<sup>2</sup>; строительный объем здания – 46060 м<sup>3</sup>; количество этажей - 9; кол-во м/мест - 300.

**2.9.7. Паркинг № 4** комплекса «Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, паркинг», расположенной по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Шушары, Московское шоссе, участок 81, (Центральный). Гараж представляет собой наземное сооружение прямоугольной неправильной формы.

Общая площадь паркинга – 10350 м<sup>2</sup>; строительный объем здания – 34920 м<sup>3</sup>; количество этажей - 9; кол-во м/мест - 255.

**2.10. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости:**

1 этап – 01.03.2018;

2 этап – 30.01.2019;

3 этап – 30.08.2019;

4 этап – 28.02.2021.

**2.11. Органы государственной власти, органы местного самоуправления и организации, представители которых принимают участие в приемке объекта недвижимости:**

Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

**2.12. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства:**

Застройщиком не осуществляется страхование объекта строительства, а также рисков, связанных с его строительством, ответственности за причинение вреда третьим лицам.

**2.13. Планируемая стоимость строительства (создания) объектов недвижимости:**

6 330 725 000 руб., в т.ч.:

1й этап – 1 426 070 000 руб.

2й этап – 2 686 405 000 руб.

3й этап – 1 422 625 000 руб.

4й этап – 795 625 руб.

**2.14. Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков):**

Закрытое акционерное общество «Строительное управление № 267» (сокращенное наименование – ЗАО «СУ-267»), ИНН 7811001632, ОГРН 1037825010156, зарегистрировано 17.06.2002 Регистрационной палатой Администрации Санкт-Петербурга, юридический адрес: 192029, Санкт-Петербург, пр. Обуховской обороны, дом 123А, имеющее Свидетельство о допуске к определённому виду работ или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № С-003-78-1206-78-091216, выдано Саморегулируемой организацией Ассоциация «Объединение строителей Санкт-Петербурга», действительно без ограничения срока и территории его действия.

**2.15. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:**

1. Застройщик, в обеспечение исполнения своих обязательств по Договору передает Участникам долевого строительства в залог земельный участок, с кадастровым номером 78:42:0015106:33, принадлежащий Застройщику на праве собственности, указанный в п.2.6 настоящей проектной декларации.

При этом Залогодателем является – Застройщик, а Залогодержателями – Участники долевого строительства.

2. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче участнику долевого строительства жилого помещения в многоквартирном

доме со встроенно-пристроенными помещениями, паркинг, строящемся по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Шушары, Московское шоссе, участок 81, (Центральный), кадастровый номер земельного участка 78:42:0015106:33, по договорам с:

1) Страховщик: **Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ»** (ОГРН 1027739329188, ИНН 7743014574, прежнее наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ-ПОЛИС»), юридический адрес: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 29), Генеральные договоры № ГОЗ-48-1756/16 от 19.09.2016 года, № ГОЗ-48-1757/16 от 19.09.2016 года, № ГОЗ-48-1758/16 от 19.09.2016 года страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

2) Страховщик: **Общество с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания»** (ОГРН: 1021801434643, ИНН: 1832008660, юридический адрес: 127018, г. Москва, ул. Складочная, д.1, строение 15) Генеральные договоры № 35-142967/2016 от 23.11.2016 года, № 35-142969/2016 от 23.11.2016 года, №35-142970/2016 от 23.11.2016 года страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

3) Страховщик: **Некоммерческая организация «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков»** (ОГРН 1137799018367, ИНН 7722401371, лицензия от 13.08.2015 г. ВС № 4314, юридический адрес: 111024, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2). В соответствии с выпиской из Протокола № 40 заседания Правления НО «ПОВС застройщиков» от 24.12.2015 года Застройщик является членом указанного общества, имеющим соответствующую лицензию на осуществление взаимного страхования и созданном исключительно для осуществления указанного вида страхования. Информация размещена на официальном сайте НО «ПОВС застройщиков»: <http://www.ovsz.ru/members/active/detail.php?member=ooo-fsk-lider-severo-zapad>.

При этом Страхователем является – Застройщик, а выгодоприобретателями – Участники долевого строительства (за исключением кредитных организаций), денежные средства которых привлекались для строительства Многоквартирного дома по договору, предусматривающему передачу жилого помещения.

**2.16. Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров:**

Кредитный договор № 163500/0079 от 28.07.2016 года, заключенный в Санкт-Петербурге между Акционерным обществом «Российский Сельскохозяйственный банк» и ООО «ФСК «Лидер Северо-Запад».

**3. Сведения для участников долевого строительства:**

**3.1. Сведения о месте и способах получения проектной декларации:**

3.1.1. Адрес сайта в Интернете: <http://up.spb.ru/moskovsky.html>

**3.1.2. Адреса офисов, в которых можно получить информацию:**

197198, г. Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 48 литера А, офис 106.

**3.1.3. Номера справочных телефонов:**

(812) 703-45-07, (812) 703-45-06 (факс), адрес электронной почты [info@fsknw.ru](mailto:info@fsknw.ru).

**3.1.4. Средства массовой информации, в которых опубликована декларация:**

[www.fsk-lider.ru](http://www.fsk-lider.ru)

Проектная декларация впервые опубликована «10» октября 2016 г. на сайте:

<http://fsk-lider.ru/about/lider/lider-north-west/>

**Дата утверждения проектной декларации в новой редакции – 10.01.2017 года**

**Дата опубликования проектной декларации в новой редакции на сайте**

**<http://up.spb.ru/moskovsky.html> - 10.01.2017 года**

Генеральный директор



Нихамовская И.В.