

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
о проекте строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным паркингом и встроенно-пристроенным детским дошкольным учреждением на 90 мест по адресу: Санкт-Петербург, Полевая Сабиrowsкая улица, дом 45а, литера А (с изменениями на «07» апреля 2017 года)

1. Информация о застройщике:

1.1. Фирменное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «СИНЕРГИЯ-Строй»
1.2. Место нахождения застройщика:	Россия, 196247, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, дом 3, корп. 2
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 7810988744, КПП 781001001, зарегистрировано 23.09.2014 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1147847328199
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:	нет
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 I квартал 2017 года) составила сумму в размере 89 343,42 рублей. Убыток за последний отчетный период (за I квартал 2017 года) составил сумму в размере 0,00 рублей
1.9. О размере кредиторской (дебиторской) задолженности на дату размещения проектной декларации:	Дебиторская задолженность по состоянию на 07.04.2017 года составила сумму в размере 732 642 332,67 рублей. Кредиторская задолженность по состоянию на 07.04.2017 года составила сумму в размере 851 193 524,73 рублей

2. Информация о проекте строительства:

2.1. Цель проекта строительства:	Строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным паркингом и встроенно-пристроенным детским дошкольным учреждением на 90 мест по адресу: Санкт-Петербург, Полевая Сабиrowsкая улица, дом 45а, литера А (далее по тексту настоящей декларации именуемого «Многоквартирный дом»).
2.2. Коммерческое обозначение (наименование) жилого комплекса:	Жилой комплекс «Богатырь 3» (Сокращенное название ЖК «Богатырь 3»)
2.3. Этапы и сроки реализации строительного проекта:	Производство строительных и иных работ согласно разрешению на строительство Многоквартирного дома: - начало работ – «21» апреля 2016 года; - окончание работ – «21» октября 2021 года.
2.4. Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации:	Положительное заключение негосударственной экспертизы от 07.04.2016 года, регистрационный номер заключения 78-2-1-3-0039-16, объект негосударственной экспертизы: проектная документация и результаты инженерных изысканий (выдано ООО «Главэкспертиза» (ОГРН

	1129847011128, ИНН 7810895602, Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610321).
2.5. Разрешение на строительство:	Разрешение на строительство № 78-015-0504-2016 - выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга «21» апреля 2016 года, - срок действия разрешения до «21» октября 2021 года.
2.6. Права застройщика на земельный участок:	Земельный участок принадлежит застройщику на праве аренды на основании Договора № 01/ЗУ аренды земельного участка от 28.03.2016 года, заключенного с собственником земельного участка: Некрасовой Еленой Николаевной. Земельный участок принадлежит Некрасовой Е.Н. на праве собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 13.11.2015 года, номер государственной регистрации 78-78/038-78/061/003/2016-355/2, дата регистрации: 18.03.2016 года, о чем 18.03.2016 года Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу выдано свидетельство о государственной регистрации права серии 78-АИ №225932. Государственная регистрация договора аренды произведена Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу 18.04.2016 года, запись регистрации № 78-78/038-78/055/004/2016-407/1.
2.7. Границы и площадь земельного участка:	Земельный участок площадью 27 875 кв.м., отнесен к землям населенных пунктов, расположен по адресу: Санкт-Петербург, Полевая Сабировская, д. 45а, литера А, кадастровый номер: 78:34:0410102:2. Существующие ограничения (обременения) права на земельный участок: не зарегистрировано.
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 с асфальтовым покрытием; - устройство детской игровой площадки, площадки для отдыха взрослых, а также площадки для занятия физкультурой, выполненных с набивным покрытием; - посев на газонах многолетних трав; - посадку зеленых насаждений; - установку малых архитектурных форм.
2.9. Местоположение строящегося здания, его описание в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство:	По проекту планировки территория земельного участка Многоквартирного дома граничит: - с севера – перспективным продолжением улицы Аэродромной; - с востока – с зоной рекреационного назначения ТР5-1 (зона зеленых насаждений на территории водоохранных зон), далее водным объектом – Черная речка; - с запада – улицей Полевая Сабировская; - с юга – существующей нежилой застройкой. Строящееся здание состоит из соединенных подземным паркингом двух надземных объемов одного корпуса восьми секционного 21-этажного жилого дома, в секции 8 располагается встроенно-пристроенное детское дошкольное учреждение.
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 здания – 84 279,30 кв.м., строительный объем Многоквартирного дома – 342 363,0 куб.м., в т.ч. ниже отм. 0,000 – 39 969,0 куб.м.; площадь застройки - 5 008,00 кв.м., в т.ч. жилого дома – 4 115,00 кв.м., детского дошкольного учреждения – 893,0 кв.м. Жилые помещения (квартиры): общее количество жилых помещений (квартир) – 1 498 шт., в том числе: - однокомнатных-студий – 620 шт.; - 1-но-комнатных – 659 шт.; - 2-х комнатных – 179 шт.; - 3-комнатных – 40 шт. Общая площадь квартир – 56 193,60 кв.м. Встроенно-пристроенные помещения: общая площадь встроенно-пристроенных помещений общественного назначения – 5 383,98 кв.м., в том числе: - магазины торговли по образцам – 1 889,0 кв.м., - офисные помещения – 323,29 кв.м., - кабинет врача общей практики – 370,41 кв.м., - детское дошкольное учреждение на 90 мест – 2 801,28 кв.м..

	<p>Подземный гараж: общая площадь подземного гаража – 6 815,76 кв.м., количество нежилых помещений подземного гаража – 226 шт., количество машино-мест в подземном гараже – 355 шт.</p> <p>Трансформаторная подстанция: площадь застройки трансформаторной подстанции 26 кв.м.</p>
<p>2.11. Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</p>	<p>- <u>нежилые помещения подземного гаража</u>: 1Н-226Н, итого - 226 шт., количество машино-мест – 355 шт., назначение нежилых помещений подземного гаража – для хранения автомобилей и мототранспорта, этаж: 1, подвал;</p> <p>- <u>встроенные нежилые помещения</u>, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нежилое помещение 1Н – магазин по образцам, общая площадь 61,63 кв.м., секция 1, этаж 1; - нежилое помещение 2Н – магазин по образцам, общая площадь 73,82 кв.м., секция 1, этаж 1; - нежилое помещение 3Н – магазин по образцам, общая площадь 95,73 кв.м., секция 2, этаж 1; - нежилое помещение 4Н – магазин по образцам, общая площадь 103,11 кв.м., секция 2, этаж 1; - нежилое помещение 5Н – магазин по образцам, общая площадь 102,83 кв.м., секция 2, этаж 1; - нежилое помещение 6Н – магазин по образцам, общая площадь 101,84 кв.м., секция 2, этаж 1; - нежилое помещение 7Н – магазин по образцам, общая площадь 124,44 кв.м., секция 3, этаж 1; - нежилое помещение 8Н – магазин по образцам, общая площадь 114,01 кв.м., секция 3, этаж 1; - нежилое помещение 9Н – магазин по образцам, общая площадь 69,72 кв.м., секция 3, этаж -1; - нежилое помещение 10Н – магазин по образцам, общая площадь 86,13 кв.м., секция 3 этаж 1; - нежилое помещение 11Н – магазин по образцам, общая площадь 91,56 кв.м., секция 4, этаж 1; - нежилое помещение 12Н – магазин по образцам, общая площадь 98,50 кв.м., секция 4, этаж 1; - нежилое помещение 13Н – магазин по образцам, общая площадь 73,77 кв.м., секция 4, этаж 1; - нежилое помещение 14Н – магазин по образцам, общая площадь 100,56 кв.м., секция 4, этаж 1; - нежилое помещение 15Н – магазин по образцам, общая площадь 89,91 кв.м., секция 5, этаж 1; - нежилое помещение 16Н – магазин по образцам, общая площадь 99,38 кв.м., секция 5, этаж 1; - нежилое помещение 17Н – магазин по образцам, общая площадь 69,84 кв.м., секция 5, этаж 1; - нежилое помещение 18Н – магазин по образцам, общая площадь 86,53 кв.м., секция 5, этаж 1; - нежилое помещение 19Н – магазин по образцам, общая площадь 97,44 кв.м., секция 6, этаж 1; - нежилое помещение 20Н – офисное помещение, общая площадь 176,62 кв.м., секция 6, этаж 1; - нежилое помещение 21Н – магазин по образцам, общая площадь 148,25 кв.м., секция 6, этаж 1; - нежилое помещение 22Н – офисное помещение, общая площадь 146,67 кв.м., секция 7, этаж 1,2; - нежилое помещение 23Н – кабинет врача общей практики, общая площадь 370,41 кв.м., секция 7,8, этаж 1. - нежилое помещение 24Н - детское дошкольное учреждение на 90 мест, общая площадь 2 801,28 кв.м., секция 8, этаж подвал,1,2,3. <p>- <u>Трансформаторная подстанция</u>.</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 кабельного ввода; ▪ помещение электрощитовой; ▪ помещение для размещения ИТП; ▪ помещение водомерных узлов и насосов; ▪ помещение венткамер; ▪ помещение ТСЖ;

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.
2.13. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – «30» декабря 2019 года.
2.14. 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 Приморского района Санкт-Петербурга; ▪ Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Санкт-Петербурга; ▪ Государственная административно-техническая инспекция; ▪ Застройщик – ООО «СИНЕРГИЯ-Строй»; ▪ Генеральный подрядчик – ООО «ЛИДЕР»; ▪ Генеральный проектировщик – ООО «Ремарк»; ▪ Технический заказчик – ООО «Медведь»; ▪ Эксплуатирующая организация.
2.15. 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.
2.16. Планируемая стоимость строительства жилого дома:	Планируемая стоимость реализации инвестиционного проекта по проектированию и строительству Многоквартирного дома по состоянию на 10.05.2016 года составляет 4 815 104 000,00 рублей
2.17. Перечень организаций, осуществляющих основные строительномонтажные и другие работы (подрядчиков):	<ul style="list-style-type: none"> - Застройщик – ООО «СИНЕРГИЯ-Строй» - 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).
2.18. 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 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 жилого дома со встроенно-пристроенным паркингом и встроенно-пристроенным детским дошкольным учреждением на 90 мест по адресу: Санкт-Петербург, Полевая Сабиновская улица, дом 45а, литера А) участникам долевого строительства <u>23 мая 2016 года</u> заключен Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых помещений по договору участия в долевом строительстве № <u>35-38076/2016</u>, вышеуказанный договор заключен между застройщиком и Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (ОГРН 1021801434643, ИНН 1832008660, КПП 775001001, место нахождения Страховщика: 109457, г. Москва, ул. Окская, д. 13, оф. 4501), 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</p>

	<p>Многоквартирному дому, заключенным 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 № 35-38076/2016 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>2.19. 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>	<ul style="list-style-type: none"> - Договор займа, заключенный 16.11.2015 года между Застройщиком и ООО «Вега»; - Договор займа, заключенный 15.10.2015 года между Застройщиком и ООО «Виста». - Договор займа, заключенный 31.05.2016 года между Застройщиком и ООО «Лидер»; - Договор займа, заключенный 29.03.2016 года между Застройщиком и ООО «Мастер Строй». - Договор займа, заключенный 13.11.2015 года между Застройщиком и ООО «Промсервис»; - Договор займа, заключенный 07.12.2015 года между Застройщиком и ООО «Строй-Комплект». - Договор займа, заключенный 08.12.2015 года между Застройщиком и ООО «Строй-Ресурс».