

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 Сабиловская улица, дом 45а, литера А (с изменениями на 30.07.2018 года)

1. Информация о застройщике:

1.1. Фирменное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «СИНЕРГИЯ-Строй»
1.1.1. Наименование организации, оказывающей застройщику агентские услуги по привлечению участников долевого строительства:	Общество с ограниченной ответственностью «Лидер Групп» (ОГРН 1137847221170, ИНН 7841484183), основание: Агентский договор № 10-А/БЗ/05-16 от «04» мая 2016 года
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 II квартал 2018 года) составила сумму в размере 811 000,51 рублей. Убыток за последний отчетный период (за II квартал 2018 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 30.06.2018 года составила сумму в размере 2 121 557 670,61 рублей. Кредиторская задолженность по состоянию на 30.06.2018 года составила сумму в размере 12 710 560,12 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 Сабиловская улица, дом 45а, литера А (далее по тексту настоящей декларации именуемого «Многоквартирный дом»). Фирменное наименование Многоквартирного дома ЖК «Богатырь 3».
2.2. 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.
2.3. Результаты проведения	Положительное заключение негосударственной экспертизы от 07.04.2016

государственной экспертизы проектной документации:	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).
2.4. 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.
2.5. 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.
2.6. 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.
2.7. 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.
2.8. 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.
2.9. 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.. 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. Трансформаторная подстанция: площадь застройки трансформаторной подстанции 26 кв.м.
2.10. Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	- <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; - <u>встроенные нежилые помещения</u>, в т.ч.: - 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. - <u>Трансформаторная подстанция</u>.
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	▪ лестничные клетки; ▪ лифтовые холлы; ▪ лифты пассажирские; ▪ помещения кабельного ввода; ▪ помещение электрощитовой; ▪ помещение для размещения ИТП; ▪ помещение водомерных узлов и насосов;

передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства:	■ помещение венткамер; ■ помещение ТСЖ; ■ 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.
2.12. 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.
2.13. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:	■ 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.
2.14. 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 10.05.2016 года составляет 4 815 104 000,00 рублей
2.16. Перечень организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков):	- Застройщик – ООО «СИНЕРГИЯ-Строй» - 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:	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. 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 Сабиловская 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 № 35-38076/2016, вышеуказанный договор заключен между застройщиком и 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 вышеуказанного Многоквартирного дома, подлежащие передаче участникам долевого строительства по заключенным договорам долевого строительства, относящимся к Многоквартирному дому. В связи с передачей страхового портфеля Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» Обществу с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ» 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.
2.18. 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:	- 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».

УТВЕЖДАЮ:

Генеральный директор ООО «СИНЕРГИЯ-Строй»

/Абдиева Ж.Т./

