

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**  
от 31.10.2016 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:**

<b>Фамилия, имя, отчество физического лица, фирменное наименование юридического лица</b>	<b>Процент голосов, которым обладает учредитель (участник) в органе управления застройщика</b>
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
Компания «ДЕЛРОСА ЛИМИТЕД», зарегистрированная в соответствии с законодательством республики Кипр 27 февраля 2013 года под регистрационным номером HE 319868, адрес: Гликонос, 1Б Потамос Гермасогеяс, 4041, Лимассол.	50 (пятьдесят) 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
Гражданин Российской Федерации Крутиков Кирилл Викторович, ИНН: 780527194440	10, 525 (десять 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 – 01.05.2019 – 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 – 633 420 м<sup>3</sup>,

в т.ч. подземной части – 26 000 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.

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: 25088,06 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: 41673,95 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: 21672,75 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 м2; строительный объем здания – 34920 м3; 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 м2; строительный объем здания – 46060 м3; 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 м2; строительный объем здания – 46060 м3; 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 м2; строительный объем здания – 34920 м3; 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):** Общество с ограниченной ответственностью «Стройарсенал». 142100, Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 61, ИНН 7726673383, КПП 503601001, ОГРН 1117746238917.

Свидетельство за регистрационным номером №С-7726673383-25052016-191-7 от 25.05.2016 г. о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выдано Саморегулируемой организацией Ассоциация строителей малого и среднего бизнеса, 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: **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://fsk-lider.ru/about/lider/lider-north-west/>

#### **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 – 31.10.2016 года*

*Дата опубликования проектной декларации в новой редакции на сайте  
<http://fsk-lider.ru/about/lider/lider-north-west/> - 31.10.2016 года*

Генеральный директор



Нихамовская И.В.