

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**  
(в редакции от 30.11.2016 года)

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

**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
Международная коммерческая Компания «Овермарш Лимитед», зарегистрированная Регистратором деятельности корпораций Британских Виргинских островов 23 июня 2011 года	9,475 (девять целых четыреста семьдесят пять тысячных) процентов

за регистрационным номером 1655691, адрес: а/я 3460, Роуд-Таун, Тортола, Британские Виргинские острова	
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 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.

*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.

**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 жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным гаражом, встроенно-пристроенным**



**многоэтажным гаражом»,** расположенной по адресу: Санкт-Петербург, Пригородный, участок 23 (пересечение Шуваловского проспекта и Парашютной улицы) участок 3, кадастровый номер земельного участка 78:34:0412303:1148.

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

- 1) разработка, согласование и утверждение в установленном порядке проектной документации;
- 2) строительство в три этапа:
  - 1-й этап – жилой блок 3.1.;
  - 2-й этап – жилой блок 3.2., жилой блок 3.3., встроенно-пристроенный подземный гараж;
  - 3-й этап – встроенно-пристроенный многоэтажный гараж.

## **2.3. 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.

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

Положительное Заключение № 4-1-1-0159-14 от "19" ноября 2014 г., выдано ООО «ЭКСПЕРТ ПРОЕКТ».

Результат экспертизы: Проектная документация и результаты инженерных изысканий на строительство «Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенный подземный гараж, встроенно-пристроенный многоэтажный гараж. 1-й-3-й этапы строительства» по адресу: Санкт-Петербург, Пригородный, участок 23 (пересечение Шуваловского проспекта и Парашютной улицы) участок 3 (кадастровый номер 78:34:0412303:1148), соответствует установленным требованиям.

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

№ 78-015-0443.1-2015 от "11" августа 2016 г. выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга на срок до «19» августа 2019 г.

**2.6. Земельный участок с кадастровым номером 78:34:0412303:1148 принадлежит Застройщику на праве собственности** на основании Договора № Кп-026/06-16 купли-продажи недвижимого имущества от «20» июня 2016 года, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав от «22» июля 2016 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «22» июля 2016 года сделана запись регистрации №78-78/038-78/084/010/2016-136/2.

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

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

Площадь земельного участка составляет 28 643 кв. м.

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

Согласно Градостроительного плана земельного участка № RU78169000-17664, территория земельного участка относится к территориальной зоне ТЗЖ2 – зоне среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

С юго-запада участок граничит с территорией проектируемого объекта начального и среднего общего образования на 975 мест и участком 5 (адрес г. Санкт-Петербург, Пригородный, участок 23 (пересечение Шуваловского проспекта и Парашютной улицы, кадастровый номер 78:34:0412303:1147), с северо-запада - участком 2 (адрес г. Санкт-Петербург, Пригородный, участок 23 (пересечение Шуваловского проспекта и Парашютной улицы, кадастровый номер 78:34:0412303:1156), на северо-



востоке примыкает к территории, застроенной гаражами, на юго-востоке ограничен проектируемым проездом.

Застройка в границах рассматриваемой территории отсутствует.

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, Пригородный, участок 23 (пересечение Шуваловского проспекта и Парашютной улицы) участок 3, кадастровый номер земельного участка 78:34:0412303:1148.

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

-1-й этап – жилой блок 3.1.;

-2-й этап - жилой блок 3.2., жилой блок 3.3., встроенно-пристроенный подземный гараж;

-3-й этап – встроенно-пристроенный многоэтажный гараж.

Площадь застройки зданий и сооружений на полное развитие – 7036,18 м<sup>2</sup>;

Общая площадь зданий на полное развитие – 108764,21 м<sup>2</sup>;

Общая площадь встроенно-пристроенного подземного гаража с учетом площади эксплуатируемой кровли (3013,33 м<sup>2</sup>) - 6004,92 м<sup>2</sup>;

Общая площадь встроенно-пристроенного наземного гаража с учетом площади эксплуатируемой кровли (2164,08 м<sup>2</sup>) - 17025,88 м<sup>2</sup>;

Общая площадь квартир (без балконов и лоджий) на полное развитие – 59092,98 м<sup>2</sup>;

Общая площадь квартир с учетом балконов и лоджий на полное развитие – 61811,97 м<sup>2</sup>;

Общая площадь встроенных помещений (офисы) на полное развитие – 2000,61 м<sup>2</sup>;

Строительный объем зданий и сооружений на полное развитие – 308023,89 м<sup>3</sup>, в т.ч. подземной части – 10448,76 м<sup>3</sup>;

Строительный объем встроенно-пристроенного подземного гаража – 12946,69 м<sup>3</sup>, в т.ч. подземной части – 2893,70 м<sup>3</sup>;

Строительный объем встроенно-пристроенного многоэтажного гаража – 56180,17 м<sup>3</sup>.

Кол-во квартир всего на полное развитие – 1449 шт., в т.ч.:

-квартир-студий – 552 шт.;

-1 к.кв. – 345 шт.;

-2 к.кв. – 414 шт.;

-3 к.кв. – 138 шт.

Кол-во встроенных помещений-18.

Количество этажей зданий на полное развитие – 25 этаж;

Этажность зданий на полное развитие – 24 этаж.

Количество этажей встроенно-пристроенного подземного гаража – 1.

Количество этажей встроенно-пристроенного многоэтажного гаража – 7.

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 гаражи

Жилой комплекс составляют 3 многоквартирных 24-этажных жилых дома (жилой блок №3.1, №3.2, №3.3), а также встроенно-пристроенный подземный гараж (3.2Г), встроенно-пристроенный многоэтажный гараж (3.4).

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 с системой фасадного утепления, наружная отделка – тонкослойный штукатурный состав с последующей окраской фасадной краской, витражное остекление балконов и лоджий. Наружные стены в подвале выполняются монолитными.

Несущие стены и пилоны выполняются монолитными.

Перекрытия здания – выполняются монолитными толщиной.

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, толщиной 160мм.

Кровля здания плоская, совмещенная, неэксплуатируемая.

На первом этаже секций жилых домов расположены встроенные помещения офисного назначения (6 офисов) площадью от 67,74м<sup>2</sup> до 131,60м<sup>2</sup>. Высота первого этажа 4,30 м. Выходы из каждого офиса изолированы от жилой части. В каждом офисе предусмотрены универсальные санузлы для всех категорий граждан.

Также на первом этаже располагаются: входная группа жилой части, помещения уборочного инвентаря, помещение с трапом для мытья обуви, лап домашних питомцев и колес велосипедов, в увеличенном холле предусмотрено место для временного хранения колясок и велосипедов, а также технические помещения, которые обслуживают жилой дом.

Проектными решениями в каждой секции предусмотрено устройство 2-х лифтов – пассажирского и грузового.

На территории жилого комплекса предусмотрено строительства встроенно-пристроенного подземного гаража и многоэтажного гаража.

**2.9.1. Жилой блок № 3.1** комплекса «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенный подземный гараж, встроенно-пристроенный многоэтажный гараж» по адресу: Санкт-Петербург, Пригородный, участок 23 (пересечение Шуваловского проспекта и Парашютной улицы, участок 3)

Запроектированный многоквартирный жилой дом №3.1 представляет собой «Г» -образное здание из трех прямоугольных секций одной этажности.

Общая площадь квартир с учетом балконов и лоджий: 20595,53 м<sup>2</sup>; количество квартир – 483, в т.ч.: квартир-студий – 184; 1-к.кв. – 115; 2- к.кв. – 138; 3-к.кв.- 46.

**2.9.2. Жилой блок № 3.2** комплекса «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенный подземный гараж, встроенно-пристроенный многоэтажный гараж» по адресу: Санкт-Петербург, Пригородный, участок 23 (пересечение Шуваловского проспекта и Парашютной улицы, участок 3)

Запроектированный многоквартирный жилой дом №3.2 представляет собой «Г» -образное здание из трех прямоугольных секций одной этажности.

Общая площадь квартир с учетом балконов и лоджий: 20608,22 м<sup>2</sup>; количество квартир – 483, в т.ч.: квартир-студий –184; 1-к.кв. – 115; 2- к.кв. – 138; 3-к.кв.- 46.



**2.9.3. Жилой блок № 3.3** комплекса «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенный подземный гараж, встроенно-пристроенный многоэтажный гараж» по адресу: Санкт-Петербург, Пригородный, участок 23 (пересечение Шуваловского проспекта и Парашютной улицы, участок 3)

Запроектированный многоквартирный жилой дом №3.3 представляет собой «Г» -образное здание из трех прямоугольных секций одной этажности.

Общая площадь квартир с учетом балконов и лоджий: 20608,22 м<sup>2</sup>; количество квартир – 483, в т.ч.: квартир-студий –184; 1-к.кв. – 115; 2- к.кв. – 138; 3-к.кв.- 46.

**2.9.4. Встроенно-пристроенный подземный гараж №3.2Г** комплекса «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенный подземный гараж, встроенно-пристроенный многоэтажный гараж» по адресу: Санкт-Петербург, Пригородный, участок 23 (пересечение Шуваловского проспекта и Парашютной улицы, участок 3)

Гараж представляет собой прямоугольное подземное сооружение.

Общая площадь встроенно-пристроенного подземного гаража с учетом площади эксплуатируемой кровли (3013,33 м<sup>2</sup>) - 6004,92 м<sup>2</sup>; строительный объем здания– 12946,69 м<sup>3</sup>; количество этажей всего – 1; кол-во м/мест -102.

**2.9.5. Встроенно-пристроенный многоэтажный гараж №3.4** комплекса «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенный подземный гараж, встроенно-пристроенный многоэтажный гараж» по адресу: Санкт-Петербург, Пригородный, участок 23 (пересечение Шуваловского проспекта и Парашютной улицы, участок 3)

Гараж представляет собой прямоугольное в плане здание с вытянутым закругленным углом винтовой рампы и встроенным помещением магазина и почтового отделения на 1 этаже.

Общая площадь встроенно-пристроенного многоэтажного гаража с учетом площади эксплуатируемой кровли (2164,08 м<sup>2</sup>) - 17025,88 м<sup>2</sup>; строительный объем здания– 56180,17 м<sup>3</sup>; количество этажей всего – 7; кол-во м/мест -300.

Общая площадь встроенной почты – 840,73 м<sup>2</sup>.

Общая площадь встроенного магазина – 645,96 м<sup>2</sup>.

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

1 этап – 20.12.2017;

2 этап – 02.09.2018;

3 этап – 29.11.2018.

**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:**

4 619 000 000 руб., в т.ч.:

1й этап – 1 297 000 000 руб.

2й этап – 2 770 000 000 руб.

3й этап – 552 000 000 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 78:34:0412303:1148, 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 жилом доме со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным гаражом, встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом**, строящемся по адресу: Санкт-Петербург, Пригородный, участок 23 (пересечение Шуваловского проспекта и Парашютной улицы) участок 3, кадастровый номер земельного участка 78:34:0412303:1148, 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-23-1286/16 от 01.08.2016 года, № ГОЗ-23-1287/16 от 01.08.2016 года, № ГОЗ-23-1288/16 от 01.08.2016 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 № 35-81614/2016 от 25.08.2016 года, № 35-81615/2016 от 25.08.2016 года, №35-81616/2016 от 25.08.2016 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:**

Договор займа № б/н от 20.06.2016 года с Компанией «Коллер Сервисиз Лимитед» (зарегистрирована в соответствии с законодательством Республики Кипр, имеющая



зарегистрированный офис по адресу: Агиу Павлу 15, Ледра Хаус, Агиос Андреа, А/Я 1105, Никосия, Кипр).

### 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 «08» августа 2016 г. на сайте:

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

*Дата утверждения проектной декларации в новой редакции – 30.11.2016 года.*

*Дата опубликования проектной декларации в новой редакции на сайте*

<http://fsk-lider.ru/about/lider/lider-north-west/> - 30.11.2016 года.

Генеральный директор



И.В.Нихамовская