

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
о проекте строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными
помещениями, встроенно-пристроенным подземным гаражом,
трансформаторные подстанции (1-й этап строительства)
по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 118, литера А
(с изменениями на 07.04.2017 года)

1. Информация о застройщике:

1.1. Фирменное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Спектр»
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 № 09-А/ТОР/05-15 от 07.05.2015 года
1.2. Место нахождения застройщика:	Россия, 196247, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 7
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:	Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Спектр», далее по тексту также именуемое Застройщик, ОГРН 1107847191990, ИНН 7810592397, КПП 781001001, зарегистрировано 17.06.2010 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, о чем выдано свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 №007791899
1.5. Об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица учредителя (участника):	Количество участников – всего: 1, участник – Николаева Елена Викторовна, паспорт 40 11 358702, выдан ТП № 22 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Калининском р-не гор. Санкт-Петербурга 22.11.2011 г.
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 на день опубликования проектной декларации:	Чистая прибыль за последний отчетный период (за I квартал 2017 года) составила сумму в размере 79 557,00 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 день размещения проектной декларации:	Дебиторская задолженность по состоянию на 07.04.2017 года составила сумму в размере 26 798 216,00 рублей. Кредиторская задолженность по состоянию на 07.04.2017 года составила сумму в размере 344 250 419,00 рублей.

2. Информация о проекте строительства:

2.1. Цель проекта строительства:	Строительство многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным гаражом, трансформаторные подстанции, 1-й этап строительства по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 118, литера А, далее по тексту именуемый также «Многоквартирный дом».
2.2. Коммерческое обозначение (наименование) жилого комплекса:	Жилой комплекс LENINGRAD (Сокращенное название ЖК LENINGRAD)
2.3. Этапы и сроки реализации строительного проекта:	Производство строительных и иных работ: - начало работ – «26» марта 2015 года; - окончание работ – «10» июля 2020 года.
2.4. Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации:	Положительное заключение Негосударственной экспертизы от 12 марта 2015 года, регистрационный номер заключения 4-1-1-0009-15, объект негосударственной экспертизы: проектная документация без сметы и результаты инженерных изысканий, предмет экспертизы: оценка соответствия техническим регламентам и результатам инженерных изысканий (выдано ООО «Главэкспертиза» (ОГРН 1129847011128, ИНН 7810895602), свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610321))
2.5. Разрешение на строительство:	Разрешение на строительство № 78-03032620-2015 - выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга «26» марта 2015 года, - срок действия разрешения продлен до «10» июля 2020 года.
2.6. Права застройщика на земельный участок:	Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 27.04.2015 года №1, Дополнительного соглашения от 30.04.2015 года, о чем в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним 01.06.2015 года сделана запись регистрации № 78-78/039-78/089/035/2015-31/2, Свидетельство о государственной регистрации права серии 78-АИ №050342, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 01.06.2015. Существующие ограничения (обременения) на земельный участок: - охранный зона кабельных линий электропередачи площадью 953 кв.м.; - охранный зона водопроводных сетей площадью 234 кв.м.; - охранный зона водопроводных сетей 420 кв.м.; - охранный зона водопроводных сетей площадью 569 кв.м.; - охранный зона газораспределительной сети площадью 148 кв.м.; - охранный зона газораспределительной сети площадью 726 кв.м.; - охранный зона кабельных линий электропередачи площадью 76 кв.м.; - охранный зона канализационных сетей площадью 1606 кв.м.; - охранный зона канализационных сетей площадью 27 кв.м.; - охранный зона канализационных сетей площадью 57 кв.м.; - охранный зона подстанций и других электротехнических сооружений 168 кв.м.; - охранный зона подстанций и других электротехнических сооружений 288 кв.м.; - охранный зона подстанций и других электротехнических сооружений 55 кв.м.; - охранный зона подстанций и других электротехнических сооружений 640 кв.м.; - охранный зона тепловых сетей площадью 1413 кв.м.; - право прохода и проезда площадью 153 кв.м.; - право прохода и проезда площадью 167 кв.м.; - право прохода и проезда площадью 452 кв.м.
2.7. Границы и площадь земельного участка:	Земельный участок площадью 27 877 кв.м., отнесен к землям населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения жилого дома (жилых домов), расположен по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 118, литера А, кадастровый номер: 78:36:0005357:15.
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 тротуаров и площадок пешеходной зоны с покрытием из тротуарной плитки; - устройство парковочных мест; - устройство детской игровой площадки, площадки для отдыха взрослых, а

	<p>также площадки для занятия физкультурой, выполненных с полимерным покрытием;</p> <ul style="list-style-type: none"> - посев на газонах многолетних трав; - устройство цветников из многолетних растений при входах в здание и посадку земельных насаждений; - установку малых архитектурных форм.
<p>2.9. Местоположение строящегося здания, его описание в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство:</p>	<p>По проекту планировки территория участка жилого дома будет ограничена:</p> <ul style="list-style-type: none"> - с севера – участком существующих зеленых насаждений общего пользования, далее пересечением пр. Энгельса, пр. М. Тореза, Поклоногорской ул.; - с востока – пр. М. Тореза; - с северо-запада – участком существующих зеленых насаждений общего пользования, далее пр. М. Тореза; - с запада и юга – участками существующей многоэтажной жилой застройки; - с юго-запада – существующим прудом. <p>Проектируемое здание 1-го этапа строительства – отдельно стоящее, в плане клиновидное, 23-24-х этажное, состоит из 7 секций жилого дома со встроенными помещениями и двухэтажного подземного встроенно-пристроенного гаража.</p>
<p>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:</p>	<p>Общая площадь здания – 104 739,06 кв.м., строительный объем здания – 443 116,9 куб.м., в т.ч. ниже отм. 0,000 – 102 292,7 куб.м.;</p> <p>количество этажей – 25-26.</p> <p>Жилые помещения (квартиры), количество квартир – 923 шт., в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1-но-комнатных – 476 шт., - 2-х комнатных – 310 шт.; - 3-комнатных – 91 шт.; - 4-х комнатных – 46. <p>Общая площадь квартир – 64 089,78 кв.м. Встроенно-пристроенные помещения, общая площадь встроенно-пристроенных помещений - 4 338,1 кв.м.;</p> <p>Встроенно-пристроенный подземный гараж, общая площадь – 18 019,18 кв.м. ТП №1, общая площадь – 40,0 кв.м. ТП №2, общая площадь – 40 кв.м.</p>
<p>2.11. Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</p>	<p>- нежилые помещения встроенно-пристроенного подземного гаража на 450 машиномест, назначение – для хранения автомобилей и мототранспорта, общая площадь 18 019,18 кв.м.</p> <p>- встроенные нежилые помещения, в т.ч.:</p> <p><u>секция 1:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - нежилое помещение 1Н – магазин продажи товаров по образцам, общая площадь 72,03 кв.м., этаж 1; - нежилое помещение 2Н – магазин продажи товаров по образцам, общая площадь 134,41 кв.м., этаж 1; <p><u>секция 2:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - нежилое помещение 3Н – магазин продажи товаров по образцам, общая площадь 142,58 кв.м., этаж 1; - нежилое помещение 4Н – магазин продажи товаров по образцам, общая площадь 64,45 кв.м., этаж 1; - нежилое помещение 5Н – магазин продажи товаров по образцам, общая площадь 86,15 кв.м., этаж 1; - нежилое помещение 19Н – офис, общая площадь – 436,93 кв.м., этаж – 2; <p><u>секция 3:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - нежилое помещение 6Н – магазин продажи товаров по образцам, общая площадь 162,12 кв.м., этаж 1; - нежилое помещение 7Н – магазин продажи товаров по образцам, общая площадь 70,06 кв.м., этаж 1; - нежилое помещение 8Н – магазин продажи товаров по образцам, общая площадь 112,67 кв.м., этаж 1; - нежилое помещение 9Н – магазин продажи по образцам, общая площадь 272,29 кв.м.; <p><u>секция 4:</u></p>

	<p>- нежилое помещение 10Н – магазин продажи товаров по образцам, общая площадь 256,77 кв.м., этаж 1;</p> <p>- нежилое помещение 11Н – магазин продажи товаров по образцам, общая площадь 188,07 кв.м., этаж 1;</p> <p>- нежилое помещение 12Н – магазин продажи товаров по образцам, общая площадь 122,02 кв.м., этаж 1;</p> <p><u>секция 5:</u></p> <p>- нежилое помещение 13Н – магазин продажи по образцам, общая площадь 223,7 кв.м., этаж 1;</p> <p>- нежилое помещение 14Н – магазин продажи по образцам, общая площадь – 177,41 кв.м., этаж 1;</p> <p><u>секция 6:</u></p> <p>- нежилое помещение 15Н – магазин продажи по образцам, общая площадь 195,77 кв.м., этаж 1;</p> <p>- нежилое помещение 16Н – магазин продажи по образцам, общая площадь – 187,79 кв.м., этаж 1;</p> <p><u>секция 7:</u></p> <p>- нежилое помещение 17Н, магазин продажи товаров по образцам, общая площадь – 147,93 кв.м., этаж -1;</p> <p>- нежилое помещение 18Н, магазин продажи по образцам, общая площадь – 331,93, этаж -1;</p> <p>- нежилое помещение 20Н, секция 5, 6, - офис, общая площадь – 953,02 кв.м., этаж -2;</p> <p>- ТП №1, общая площадь – 40,0 кв.м.</p> <p>- ТП №2, общая площадь – 40 кв.м.</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; ▪ помещения электрощитовых; ▪ помещения для размещения ИТП; ▪ помещения водомерных узлов и насосов; ▪ помещения венткамер; ▪ технические этажи (подвал и чердак); ▪ неэксплуатируемая кровля, ▪ переходные лоджии; ▪ коридоры и тамбуры; ▪ инженерные системы; ▪ земельный участок, образованный из Земельного участка и предназначенный для размещения исключительного многоквартирного дома, относящегося к первому этапу строительства в соответствии с разрешением на строительство № 78-03032620-2015 от 26 марта 2015 г.
<p>2.13. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:</p>	<p>Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – «10» июля 2020 года.</p>
<p>2.14. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Администрация Выборгского района Санкт-Петербурга ; ▪ Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Санкт-Петербурга; ▪ Государственная административно-техническая инспекция; ▪ Застройщик – ООО «Строительная компания «Спектр» ▪ Генеральный подрядчик – ООО «ЛИДЕР» ▪ Генеральный проектировщик – ООО «Ремарк» ▪ Технический заказчик – ООО «Медведь» ▪ Эксплуатирующая организация.
<p>2.15. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков:</p>	<p>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.</p>
<p>2.16. Планируемая стоимость строительства жилого дома:</p>	<p>Планируемая стоимость реализации инвестиционного проекта по проектированию и строительству объекта по состоянию на 29.03.2015 года составляет 5 080 023 100,00 рублей</p>
<p>2.17. Перечень организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков):</p>	<p>- Застройщик – ООО «Строительная компания «Спектр»</p> <p>- Генеральный подрядчик - ООО «Лидер» (ИНН 7811372267, ОГРН 1077847312520, Свидетельство № 0106.01-2011-7811372267-С-231 о</p>

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:

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 предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

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 «29» апреля 2015 года заключен Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № Н000096-17-15 с Обществом с ограниченной ответственностью «Страховое общество «Жива» (ОГРН 1117746701270, ИНН 7704789585, место нахождения: 121069, г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 14, стр. 1), объектами долевого строительства, в отношении которых заключен вышеуказанный договор страхования, являются следующие жилые помещения Многоквартирного дома (многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным гаражом, трансформаторные подстанции, 1-й этап строительства по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 118, литера А), подлежащие передаче участникам долевого строительства по заключенным договорам участия в долевом строительстве, относящимся к Многоквартирному дому:

Строительный номер	Общая приведенная площадь	Кол-во комнат	Этаж	Оси
8ж	106,26	3	3	105-109; ВВ-ММ
12ж	84,06	2	3	119-121; РР-ПП
11ж	52,32	1	3	118-120; ПП-ТТ
9ж	73,94	2	3	109-114; ВВ-ЖЖ
7ж	52,71	1	3	106-110; ИИ-НН
6д	79,22	2	3	83-87; ГГ-ЛЛ
3д	49,09	1	3	72-76; ГГ-ЖЖ
44ж	106,26	3	9	105-109; ВВ-ММ
24ж	84,06	2	5	119-121; РР-ПП
15г	52,71	1	4	65-69; ИИ-НН
5г	54,56	1	2	65-69; ИИ-НН
4ж	100,4	2	2	114-118; ВВ-ТТ
5в	167,85	4	2	46-51; АА-У
38ж	106,26	3	8	105-109; ВВ-ММ
11в	52,71	1	4	34-38; И-Н
10ж	85,09	2	3	114-118; ВВ-ТТ
6в	52,71	1	3	34-38; И-Н
5д	46,96	1	3	79-83; ВВ-ЖЖ
3ж	78,85	2	2	109-114; ВВ-ЖЖ

2д	75,4	2	3	71-73; ДД-ММ
2ж	115,48	3	2	105-109; ВВ-ММ
4д	47,01	1	3	76-79; ВВ-ЖЖ
10г	52,71	1	3	65-69; ИИ-НН
1в	54,56	1	2	34-38; И-Н
1г	167,12	4	2	52-57; АА-У
42б	75,76	2	9	27-32;Ж-М

В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по передаче всех остальных жилых помещений Многоквартирного дома, не поименованных в вышеуказанной таблице, Участникам долевого строительства Застройщиком «11» ноября 2015 года заключен Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-16132/2015 с 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 все жилые помещения Многоквартирного дома, подлежащие передаче участникам долевого строительства по заключенным договорам долевого строительства, относящимся к вышеуказанному Многоквартирному дому, кроме поименованных в вышеуказанной таблице и заключенных до 07.04.2017 года.

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 № 35-16132/2015 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.

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:

- Договор займа, заключенный 07.04.2015 года между Застройщиком и ООО «Мастер Строй»;
- Договор займа, заключенный 15.08.2014 года между Застройщиком и ООО «Север-Комплект».