

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
о проекте строительства многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой, 1 этап по адресу: Санкт-Петербург, Будапештская улица, дом 102, литера А (с изменениями на «30» июня 2018 года)

1. Информация о застройщике:

1.1. Фирменное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Синергия»
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 № 01-А/БАЛ/12-15 от «18» декабря 2015 года
1.2. Место нахождения застройщика:	Россия, 196247, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, дом 3, корп. 2, литера А, помещение 127Н
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 «Группа компаний «Синергия» (ИНН 7810659115, КПП 781001001, ОГРН 1177847076362), создано путем реорганизации в форме преобразования АО «ГК «Синергия» в соответствии с Решением единственного акционера от 18.10.2016 года, о чем в ЕГРЮЛ 28.02.2017 года внесена запись о создании юридического лица путем реорганизации в форме преобразования за ГРН 1177847076362
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, единственный участник – Некрасова Анна Александровна, паспорт 40 08 514990, выдан ТП №56 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Невском р-не гор. Санкт-Петербурга 23.07.2008 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 640628,10 рублей. Убыток за последний отчетный период (за II квартал 2018 года) составил сумму в размере 00,00 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 967 937 190,21 рублей. Кредиторская задолженность по состоянию на 30.06.2018 года составила сумму в размере 2 044 050,26 рублей

2. Информация о проекте строительства:

2.1. Цель проекта строительства:	Строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой, 1 этап по адресу: Санкт-Петербург, Будапештская улица, дом 102, литера А (далее по тексту)
----------------------------------	---

	именуемого также «Многokвартирный дом»). Коммерческое обозначение (наименование) Многоквартирного дома: ЖК «Балканы»
2.2. Этапы и сроки реализации строительного проекта:	Производство строительных и иных работ: - начало работ – «21» июля 2015 года; - окончание работ – «10» октября 2019 года.
2.3 Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации:	Положительное заключение Негосударственной экспертизы от 22.06.2015 года, регистрационный номер заключения 4-1-1-0194-15, объект негосударственной экспертизы: проектная документация без сметы и результаты инженерных изысканий, предмет негосударственной экспертизы: оценка соответствия техническим регламентам и результатам инженерных изысканий (выдано ООО «Главэкспертиза» (ОГРН 1129847011128, ИНН 7810895602, Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610321).
2.4. Разрешение на строительство:	Разрешение на строительство № 78-017-0164.3-2015 - выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга «09» апреля 2018 года, - срок действия разрешения до «10» октября 2019 года, (выдано взамен Разрешения на строительство № 78-017-0164.2-2015 в результате изменения организационно-правовой формы застройщика в результате проведенной реорганизации)
2.5. Права застройщика на земельный участок:	Земельный участок принадлежит застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 11.12.2015 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу 26.12.2015 года, запись регистрации № 78-78/036-78/036/001/2015-2450/5.
2.6. Границы и площадь земельного участка:	Земельный участок площадью 14 455 кв.м., отнесен к землям населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов), расположен по адресу: Санкт-Петербург, Будапештская улица, д. 102, литера А, кадастровый номер: 78:13:0007439:8. Существующие ограничения (обременения) права на земельный участок: - охранный зона водопроводных сетей площадью 1077 кв.м.; - охранный зона канализационных сетей площадью 4 664 кв.м.; - охранный зона подземных кабельных линий электропередачи площадью 313 кв.м.; - охранный зона подземных кабельных линий электропередачи площадью 84 кв.м.; - охранный зона сетей связи и сооружений связи площадью 271 кв.м.; - охранный зона тепловых сетей площадью 11 кв.м.; - охранный зона тепловых сетей площадью 357 кв.м.
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 тротуаров и площадок пешеходной зоны с покрытием из тротуарной плитки; - устройство парковочных мест; - устройство детской игровой площадки, площадки для отдыха взрослых, а также площадки для занятия физкультурой, выполненных с полимерным покрытием; - посев на газонах многолетних трав; - устройство цветников из многолетних растений при входах в здание и посадку земельных 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 участка жилого дома ограничена: - с севера – улицей Ярослава Гашека; - с востока – общественное здание; - с запада – улицей Будапештская; - с юга – Шипкинским переулком. Проектируемое здание отдельно стоящее, имеет П-образную конфигурацию в плане, в подвальной этаже запроектирована встроенно-пристроенная подземная автостоянка, на первом и частично на втором этажах – магазины, квартиры размещены со второго по 26 этаж. В верхней части здания расположен технический чердак, используемый для разводки коммуникаций. Конструктивная схема здания – монолитный железобетонный каркас с монолитными железобетонными перекрытиями.

<p>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.</p> <p>Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:</p>	<p>Общая площадь здания – 46 639,13 кв.м., строительный объем здания – 185 606,35 куб.м., в т.ч. ниже отм. 0,000 – 22 467,43 куб.м.;</p> <p>Количество этажей 27 шт., Жилые помещения (квартиры), количество квартир – 723 шт., в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - однокомнатных квартир-студий – 250 шт.; - 1-но-комнатных – 250 шт.; - 2-х комнатных – 173 шт.; - 3-комнатных – 50 шт. <p>Общая площадь квартир – 33 142,98 кв.м.</p> <p>Встроенно-пристроенные помещения, общая площадь встроенно-пристроенных помещений – 1 319,5 кв.м.;</p> <p>Встроенно-пристроенная автостоянка, общая площадь – 4 832,52 кв.м., количество машиномест – 259 шт.</p> <p>ТП.</p>
<p>2.10. Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - нежилые помещения встроенно-пристроенной автостоянки на 259 машиномест, назначение – для хранения автомобилей и мототранспорта, этаж: 1, подвал; - встроенные нежилые помещения, в т.ч.: - нежилое помещение – магазин продажи товаров по образцам №1Н, общая площадь 131,37 кв.м., этаж 1,2; - нежилое помещение – магазин продажи товаров по образцам №2Н, общая площадь 87,33 кв.м., этаж 1; - нежилое помещение – магазин продажи товаров по образцам №3Н, общая площадь 111,74 кв.м., этаж 1; - нежилое помещение – магазин продажи товаров по образцам №4Н, общая площадь 76,33 кв.м., этаж 1; - нежилое помещение – магазин продажи товаров по образцам №5Н, общая площадь 154,13 кв.м., этаж 1; - нежилое помещение – магазин продажи товаров по образцам №6Н, общая площадь 173,55 кв.м., этаж 1; - нежилое помещение – магазин продажи товаров по образцам №7Н, общая площадь 169,50 кв.м., этаж 1; - нежилое помещение – магазин продажи товаров по образцам №8Н, общая площадь 100,52 кв.м., этаж 1; - нежилое помещение – магазин продажи по образцам №9Н, общая площадь 86,89 кв.м., этаж -1; - нежилое помещение – магазин продажи товаров по образцам №10Н, общая площадь 93,22 кв.м., этаж 1; - нежилое помещение – магазин продажи товаров по образцам №11Н, общая площадь 134,92 кв.м., этаж 1. - ТП
<p>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 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; ▪ помещения охраны, персонала, диспетчеров, входных групп, с/у и уборочного инвентаря, мусоросборных камер; ▪ технические этажи (подвал и чердак); ▪ неэксплуатируемая кровля, ▪ переходные лоджии; ▪ коридоры и тамбуры; ▪ инженерные системы; ▪ земельный участок, занятый многоквартирным домом, создаваемым на основании Распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре № 3288 от 16.12.2014 и Разрешения на строительство № 78-017-0164.2-2015 и необходимый для эксплуатации многоквартирного дома.
<p>2.12. 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» октября 2019 года.</p>
<p>2.13. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Администрация Фрунзенского района Санкт-Петербурга; ▪ Комитет государственного строительного надзора и государственной

<p>организаций, представители которых участвуют в приемке указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:</p>	<p>экспертизы Санкт-Петербурга;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Государственная административно-техническая инспекция; ▪ Застройщик – ООО «Группа компаний «Синергия»; ▪ Генеральный подрядчик – ООО «ЛИДЕР»; ▪ Генеральный проектировщик – ООО «Ремарк»; ▪ Технический заказчик – ООО «Медведь»; ▪ Эксплуатирующая организация.
<p>2.14. 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>2.15. Планируемая стоимость строительства жилого дома:</p>	<p>Планируемая стоимость реализации инвестиционного проекта по проектированию и строительству объекта по состоянию на 24.08.2015 года составляет 2 672 071 000,00 рублей</p>
<p>2.16. Перечень организаций, осуществляющих основные строительномонтажные и другие работы (подрядчиков):</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Застройщик – ООО «Группа компаний «Синергия» - Генеральный подрядчик - ООО «ЛИДЕР» (ИНН 7811372267, ОГРН 1077847312520); - Генеральный проектировщик – ООО «Ремарк» (ИНН 7810225365, ОГРН 1037821936131); - Заказчик – ООО «Медведь» (ИНН 7810998446, ОГРН 1147847218782).
<p>2.17. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:</p>	<p>В соответствии с требованиями ФЗ 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - право аренды земельного участка (до момента государственной регистрации права собственности застройщика на земельный участок), строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом; - земельный участок (с момента государственной регистрации права собственности застройщика на земельный участок), строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом. <p>В соответствии с требованиями ФЗ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику 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 № 35-16133/2015 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 Многоквартирному дому.</p> <p>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 № 35-16133/2015 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.</p>
<p>2.18. Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на</p>	<p>Договоры займа № 03-01-3М/16 от 01.03.2016 года, № 1-3М от 19.01.2015 года, № 2 от 15.12.2014 года, № 3 от 07.04.2015 года, заключенные между Застройщиком и займодавцем – Некрасовой Анной Александровной</p>

основании договоров об участии в долевом строительстве, заключаемых с участниками долевого строительства:

Утверждаю:
Генеральный директор ООО «ГК «Синергия»
_____ /Некрасова А.А./

