

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Главстрой-СПб»

Д.А. Трошенков



ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

о проекте строительства жилого комплекса с объектами обслуживания населения.
Район «Северная долина». Этап 3 квартала 19. Корпуса 7, 8.

Жилые дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенными надземными автостоянками: корпус 7, расположенный по строительному адресу: Санкт-Петербург, пос. Парголово, Торфяное, улица Шишкина, участок 19, (северо-восточнее дома 24, литера А по Старожиловской улице (19-1)).

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

Раздел 1

1.1 Наименование застройщика

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой-СПб»

1.2 Место нахождения застройщика

Место нахождения и почтовый адрес: 199034, Санкт-Петербург, наб. Лейтенанта Шмидта, д. 5/16, лит. А.

1.3. Место нахождения офиса продаж ООО «Главстрой-СПб»

Место нахождения и почтовый адрес: 194044, Санкт-Петербург, Финляндский пр., д. 4, литер А, офис Б10.

1.4. Режим работы застройщика

Понедельник - пятница с 9:00 до 19:00; суббота, воскресенье - выходные дни.

1.5. Режим работы офиса продаж

Понедельник - пятница с 10:00 до 19:00; суббота, воскресенье - выходные дни.

Раздел 2

Государственная регистрация

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой-СПб», ИНН 7839347260, КПП 780101001, ОГРН 1069847534360, зарегистрировано 12.12.2006 (Свидетельство ФНС РФ серии 78 № 005992639), Устав (редакция 6) утвержден Протоколом № 7 Внеочередного Общего собрания участников от 30.08.2013, государственная регистрация произведена 10.10.2013 за государственным регистрационным номером 8137847569357 (Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц выдан МИФНС №15 по Санкт-Петербурга).

Раздел 3

Учредители (участники) застройщика, обладающие более 5% голосов

Юридические лица:

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой-инвест», ОГРН 5067746336235, ИНН 7704612940, место нахождения: РФ, 105062, г. Москва, Подсосенский пер., д. 21, стр.2; доля в уставном капитале 75 %;

Компания с ограниченной ответственностью «КЛЕР ПАТТЕРНС ЭНД ДЕВЕЛОПМЕНТ ЛТД.», зарегистрированная в соответствии с законодательством Республики Кипр 11.02.2006,

номер государственной регистрации: HE 172121, место нахождения: Лампусас 1, 1095, Никосия, Кипр; доля в уставном капитале 25 %.

Раздел 4

Проекты строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение 2010-2012 годов

Строительство комплекса жилых зданий с объектами обслуживания населения на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, пос. Парголово, 4-й Верхний пер., участок 15, западнее дома Ia, литера А, по 4-му Верхнему пер. (15-1):

1-я очередь: корпуса 5, 8, 9. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 31.03.2011, фактический срок ввода в эксплуатацию – 08.04.2011.

2-я очередь: корпус 1 – комплекс жилых корпусов (1А, 1Б, 1В, 1Г). Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 31.10.2011, фактический срок ввода в эксплуатацию – 25.11.2011.

3-й пусковой комплекс (3-я очередь):

корпуса 6, 7, 10, 11-12-13, 14-15. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 16.11.2013, фактический срок ввода в эксплуатацию – 06.12.2012.

4 этап строительства (4-я очередь): корпуса 2, 3, 4. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 22.05.2014.

Строительство дошкольного образовательного учреждения на 190 мест (корпус 21). Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 30.10.2011, фактический срок ввода в эксплуатацию – 12.10.2011.

Строительство жилого комплекса с объектами обслуживания населения на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Торфяное, улица Шишкина, участок 19 (северо-восточнее дома 24, литера А по Старожиловской улице (19-1)):

1 этап: корпуса 2, 12. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 30.04.2014.

2 этап: корпуса 9, 10, 11. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 22.05.2014.

Строительство комплекса жилых зданий с объектами обслуживания населения на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, проспект Энгельса, участок 20, (северо-западнее пересечения с 4-м Верхним переулком (20-1)):

1 этап строительства: корпуса 5, 6, 7, 8. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 22.05.2014.

Строительство жилого комплекса с объектами обслуживания населения на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, 3-я Конная Лахта, участок 2 (северо-восточнее д.45, литера Д по 3-й Конной Лахте):

1 этап строительства 1 очереди комплексного освоения территории «Юнтолово», корпуса 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 01.07.2015.

Строительство жилого комплекса с объектами обслуживания населения на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, 3-я Конная Лахта, участок 4 (северо-восточнее д.45, литера Д по 3-й Конной Лахте):

1 этап строительства 1 очереди комплексного освоения территории «Юнтолово», корпуса 19, 20, 24, 25, 26. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 01.07.2015.

Строительство многофункционального комплекса со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, улица Шкапина, участок 1, (юго-западнее пересечения с набережной Обводного канала):

1-ый этап строительства: жилые дома №1, №2, №3, №4. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 05.04.2015

Раздел 5

Виды лицензируемой деятельности застройщика

Согласно свидетельству саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство, некоммерческого партнерства «Объединение строителей Санкт-Петербурга» от 20.12.2012 № 0487.03-2009-7839347260-С-003 ООО «Главстрой-СПб» обладает допуском к следующим видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства:

32. Работы по осуществлению строительного контроля привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем

32.1. Строительный контроль за общестроительными работами (группы видов работ N1-3, 5-7, 9-14)

32.4. Строительный контроль за работами в области водоснабжения и канализации (вид работ N 15.1, 23.32, 24.29, 24.30, группы видов работ N 16, 17)

32.5. Строительный контроль за работами в области теплогасоснабжения и вентиляции (виды работ N 15.2, 15.3, 15.4, 23.4, 23.5, 24.14, 24.19, 24.20, 24.21, 24.22, 24.24, 24.25, 24.26, группы видов работ N 18, 19)

32.7. Строительный контроль за работами в области электроснабжения (вид работ N 15.5, 15.6, 23.6, 24.3-24.10, группа видов работ N 20)

33. Работы по организации строительства, реконструкции и капитального ремонта привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным подрядчиком):

33.2. Транспортное строительство

33.2.1. Автомобильные дороги и объекты инфраструктуры автомобильного транспорта

33.3. Жилищно-гражданское строительство

33.4. Объекты электроснабжения до 110 кВ включительно

33.5. Объекты теплоснабжения

33.6. Объекты газоснабжения

33.7. Объекты водоснабжения и канализации

Раздел 6

Финансовый результат, размер кредиторской и дебиторской задолженности

(по состоянию на момент публикации).

6.1. Финансовый результат	648 936 120 руб.
6.2. Кредиторская задолженность	10 111 125 136 руб.
6.3. Дебиторская задолженность	10 659 139 122 руб.

2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Раздел 1

1.1 Цель проекта строительства

Строительства жилого комплекса с объектами обслуживания населения. Район «Северная долина». Этап 3 квартала 19. Корпуса 7, 8. Жилые дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенными надземными автостоянками.

Корпус 7, расположенный по строительному адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Торфяное, улица Шишкина, участок 19, (северо-восточнее дома 24, литера А по Старожиловской улице (19-1)).

1.2.Этапы реализации проекта строительства

Начало строительства	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию	Срок действия разрешения на строительство	Срок передачи квартир
4 квартал 2013 года	до 31.12.2015	до 01.03.2016	до 01.07.2016

1.3. Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации

Положительное заключение Управления Государственной экспертизы от 22.08.2013 № 92-1-2013 (регистрационный номер заключения государственной экспертизы в Реестре: 78-1-4-0364-13).

Раздел 2

2.1. Разрешение на строительство

Разрешение на строительство от 01.10.2013 №78-03025320-2013 выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Раздел 3

3.1. Права застройщика на земельный участок

Договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 25.06.2007 № 02/ЗК-06715, заключенный на торгах, проводимых ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2006 № 1647 (в ред. постановления Правительства Санкт-Петербурга от 10.04.2007 № 405).

Собственником земельного участка является Санкт-Петербург в лице Комитета по управлению городским имуществом.

3.2. Границы и площадь земельного участка

Участок 19, предназначенный для строительства жилого комплекса с объектами обслуживания населения находится в пос. Парголово Торфяное Выборгского района Санкт-Петербурга в 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 - ТЗЖ2. Участок ограничен проектируемыми улицами: с запада - ул. Валерия Гаврилина; с севера - ул. Заречной; с востока - ул. Федора Абрамова; с юга - ул. Николая Рубцова.

Территория свободна от застройки и зеленых насаждений, находится на территории бывших торфоразработок.

3.3. Элементы благоустройства

На участке III этапа строительства предусмотрено размещение: двух пяти секционных жилых домов (корпуса № 7, 8) со встроенными помещениями и встроенно-пристроенными надземными автостоянками закрытого типа вместимостью 91 машино-место и 93 машино-место соответственно, с эксплуатируемой кровлей, на которой запроектированы газон и пешеходные дорожки. На участке размещены две площадки для хранения мусоросборных контейнеров, парковочные места общей вместимостью 146 машино-мест, площадки для игр Детей и отдыха взрослых, физкультурная площадка, теннисный корт, определено местоположение блочной комплектной трансформаторной подстанции (2БКТП) и распределительной трансформаторной подстанции. Въезды на участок и в автостоянки запроектированы со стороны ул. Заречной. Вокруг зданий предусмотрена возможность проезда пожарных автомобилей в соответствии с нормативными требованиями. На внутридворовой территории между корпусами 7 и 8 площадки для игр детей и отдыха взрослых ограждаются

шумовым защитным экраном высотой 2.5 м.

На местном проезде в красных линиях проектируемой улицы Заречной запроектированы парковочные места на 133 автомобиля.

Раздел 4

Местоположение создаваемых жилых домов и их описание.

Количество в составе строящихся жилых домов самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости).

Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией.

Адрес земельного участка: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Торфяное, улица Шишкина, участок 19 (северо-восточнее дома 24, литера А по Старожиловской улице (19-1)), кадастровый номер 78:36:13101:47.

3 этап строительства.

Корпус 7 имеет сложную в плане форму, состоит из пяти жилых 25-28-этажных секций (с учетом верхнего технического этажа) с подвалом и со встроенно-пристроенной одноэтажной надземной автостоянкой на 91 машиноместо. На 1 этаже запроектированы встроенные помещения нежилого назначения. Жилые этажи запроектированы со 2 по 24-27 этаж.

Высота встроенных помещений 1 этажа в корпусе 7 принята 3,9 м, высота жилых этажей 2,8 м. За относительную отметку 0.000 принят уровень чистого пола первого этажа корпусов. Максимальная высота основного 28-этажного объема корпусов 7, 8 от планировочной отметки земли до верха парапета 28 этажа 80,95 м.

К секциям каждого корпуса примыкают встроенно-пристроенные надземные автостоянки высотой 3,45 м от планировочной отметки земли, до эксплуатируемой кровли. На эксплуатируемую кровлю предусмотрены лестницы и пандусы, ведущие к входам в жилые секции. Между автостоянкой и 2 этажом жилых секций предусмотрено техническое подполье. Высота помещений автостоянки не менее 2.05м.

Во все встроенные помещения корпуса 7 предусмотрены самостоятельные входы, изолированные от жилой части здания.

Под корпусом 7 запроектирован подвал, используемый для размещения помещений инженерного обеспечения и прокладки инженерных коммуникаций жилой части, встроенных помещений и автостоянок, в подвальном этаже каждого корпуса предусмотрены свои ИТП, водомерный узел и помещения уборочного инвентаря.

В каждой жилой секции предусмотрен один пассажирский лифт грузоподъемностью 400 кг, один грузопассажирский лифт грузоподъемностью 1000 кг и незадымляемая лестничная клетка типа Н1. В каждой жилой секции предусмотрен мусоропровод и мусорокамера.

Над верхними жилыми этажами во всех секциях предусмотрен технический этаж.

Покрытие - плоское. Кровля рулонная. Водосток внутренний организованный.

Во всех квартирах с 5 по 24-27 этаж предусмотрены остекленные балконы или лоджии. Окна металлопластиковые оконные балки с двухкамерными стеклопакетами.

Облицовка наружных стен запроектирована из лицевого кирпича двух цветов, цоколь и частично 1 -4 этажи - из искусственного камня

Встроенно-пристроенные автостоянки корпуса 7 предназначены для жильцов комплекса.

Высота помещений надземной автостоянки 2,96 м (от пола до низа ж/б плиты покрытия). Высота помещений автостоянки до низа выступающих конструкций не менее 2,05 м. В каждой автостоянке предусмотрено два въезда - въезд с уровня земли и помещение охраны.

На эксплуатируемой кровле автостоянки запроектировано озеленение и пешеходные дорожки и площадки.

В автостоянках корпуса 7 запроектировано 5 машино-мест для личного автотранспорта инвалидов, выходы, входы в автостоянки запроектированы с уровня земли по пандусам.

Наименование	Ед. изм.	Количество
--------------	----------	------------

Площадь участка в границах землепользования (по ГПЗУ)	м ²	277649,0
3 этап		
Площадь участка в границах благоустройства по этапу 3	м ²	29804,0
Площадь застройки корпусов 7,8, со встроенно-пристроенными автостоянками	м ²	7921,11
Строительный объем, в т.ч.	м ³	368997,51
выше отметки 0.000	м ³	353088,31
ниже отметки 0.000	м ³	15909,2
Общая площадь:	м ²	99735,82
Площадь жилой части, в т.ч.	м ²	92907,49
Площадь квартир, всего (без учета площадей балконов и лоджий)	м ²	67491,03
Общая площадь внеквартирных помещений	м ³	25416,46
Общая площадь встроенных помещений и помещений надземных встроенно-пристроенных автостоянок, в т.ч.	м ²	6828,33
Общая площадь встроенных помещений	м ²	1898,9
Общая площадь помещений общественного назначения	м ²	83,28
Общая площадь помещений встроенно-пристроенных надземных автостоянок (с учетом технических помещений)	м ²	4846,21
Количество машиномест в надземных встроенно-пристроенных автостоянках	шт.	184
Количество корпусов	ед.	2
Количество секций	ед.	10
Количество квартир, всего, в т.ч.	кв.	1249
1-комнатных	кв.	468
2-комнатных	кв.	272
3-комнатных	кв.	409
1-комнатных с кухнями-нишами (квартир-студий)	кв.	100
Количество этажей в т.ч.	эт.	26-29
Подземных этажей	эт.	1
Корпус 7		
Общая площадь корпуса	м ²	49456,7
Площадь жилой части, в т.ч.	м ²	46091,71
Площадь квартир, всего (без учета площадей балконов и лоджий)	м ²	33337,56
Общая площадь внеквартирных помещений	м ³	12754,15
Общая площадь встроенных помещений и помещений надземной встроенно-пристроенной автостоянки, в т.ч.	м ²	3364,99
Общая площадь встроенных помещений	м ²	938,3
Общая площадь помещений общественного назначения	м ²	40,2
Общая площадь помещений встроенно-пристроенной надземной автостоянки (с учетом технических помещений)	м ²	2386,49
Количество машиномест в надземной встроенно-	шт.	91

пристроенной автостоянке		
Строительный объем, в т.ч.	м ³	181597,55
выше отметки 0.000	м ³	173942,95
ниже отметки 0.000	м ³	7754,6
Площадь застройки, в т.ч.	м ²	3901,63
Площадь застройки пристроенной части надземной встроенно-пристроенной автостоянки	м ²	1778,82
Этажность (надземных этажей в т.ч. технический этаж)	эт.	25-28
Количество секций	ед.	5
Количество квартир, в т.ч.	кв.	600
1-комнатных	кв.	233
2-комнатных	кв.	125
3-комнатных	кв.	216
1-комнатных с кухнями-нишами (квартир-студий)	кв.	26

Раздел 5

Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирных домах, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

В секции 1 корпуса 7 запроектировано кафе на 50 посадочных мест.

В корпусе 7 также запроектированы встроенные помещения, предназначенные для обслуживания населения: в секции 2 - транспортное агентство, в секции 3 - отделение Сбербанка, в секции 4 - юридическая консультация, в секции 5 - нотариальная контора. В секции 2 корпуса 7 запроектирован промтоварный магазин. В секции 3 корпуса 7 запроектирован продовольственный магазин. Аптека запроектирована в секции 4 корпуса 7.

Встроенно-пристроенная одноэтажная надземная автостоянка на 91 машиноместо.

Раздел 6

Состав общего имущества в жилых домах, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства.

Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технический чердак, надземный технический этаж, подвал, крыши, ограждающие конструкции данного дома, мусоросборные камеры, электрощитовые, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом.

Раздел 7

7.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию: до 31.12.2015.

7.2. Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию – Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга (УГСНиЭ).

Раздел 8

8.1. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства.

Риски не выявлены.

8.2 Способы обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору

Исполнение обязательств застройщика обеспечивается по всем договорам долевого участия, заключенным для строительства многоквартирных домов, в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», а именно, залогом.

В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору долевого участия с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды застройщика на земельный участок и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

8.3 Планируемая стоимость строительства жилого дома

Планируемая стоимость строительства жилых домов 2 428 229 439 рублей (по состоянию на момент публикации).

Раздел 9

Организации, осуществляющие основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчики)

Генеральный подрядчик – ООО «Строительное Управление-ГС».

Раздел 10

Сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства жилого дома.

Возможно заключение сделок, регулируемых Гражданским кодексом РФ и законодательством РФ о долевом участии в строительстве и об инвестиционной деятельности.