

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**

о проекте строительства жилого комплекса с объектами обслуживания населения:  
1 этап – многоквартирные жилые дома – корпус 2, корпус 12 со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, поселок 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 4) утвержден Протоколом № 7 Общего собрания Участников от 09.11.2011, государственная регистрация произведена 25.11.2011 за государственным регистрационным номером 8117847849738 (Свидетельство ФНС РФ серии 78 № 008456145).

**Раздел 3****Учредители (участники) застройщика, обладающие более 5% голосов**

Юридические лица:

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой-инвест», ОГРН 5067746336235, ИНН 7704612940, место нахождения: РФ, 119992, г. Москва, Пречистенская наб., д. 45/1; 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: Арх. Макариу III, 195 НЕОКЛЕУС БИЛДИНГ 3030, Лимассол, Кипр; доля в уставном капитале 25 %.

#### **Раздел 4**

##### **Проекты строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение 2009-2011 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.

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.

#### **Раздел 5**

##### **Виды лицензируемой деятельности застройщика**

Согласно свидетельству саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство, некоммерческого партнерства «Объединение строителей Санкт-Петербурга» от 02.09.2011 № 0487.02-2009-7839347260-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 теплогазоснабжения 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**

6.1. Финансовый результат	19 235 640 руб.
6.2. Кредиторская задолженность	11 087 654 125 руб.
6.3. Дебиторская задолженность	7 996 489 346 руб.

## **2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **Раздел 1**

#### **1.1 Цель проекта строительства**

Строительство 1-го этапа квартала 19 района «Северная долина» – многоквартирные жилые дома – корпус 2, корпус 12 со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой.

#### **1.2.Этапы реализации проекта строительства**

Начало строительства	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию	Срок действия разрешения на строительство	Срок передачи квартир
3 квартал 2012 года	до 01.04.2014	до 30.04.2014	до 22.05.2014

#### **1.3. Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации**

Положительное заключение Управления Государственной экспертизы от 28.06.2012 № 149-2012 (регистрационный номер заключения государственной экспертизы в Реестре: 78-1-4-0497-12).

### **Раздел 2**

#### **2.1. Разрешение на строительство**

Разрешение на строительство от 19.07.2012 № 78-03018820-2012 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, предназначенный для строительства жилых домов со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной надземной автостоянкой закрытого типа (корпуса 2 и 12) 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 находится в южной части квартала, ограниченного проектируемыми улицами:

- с запада – ул. Валерия Гаврилина;
- с севера – ул. Заречной;
- с востока – ул. Федора Абрамова;
- с юга – ул. Николая Рубцова.

Участок свободен от застройки и зеленых насаждений, находится на территории бывших торфоразработок.

### **3.3. Элементы благоустройства**

Проектом предусмотрено благоустройство: проезды, открытые площадки для хранения автомобилей, тротуары и отмостка с асфальтобетонным покрытием, площадки для отдыха взрослых и игр детей, физкультурная площадка с набивным покрытием, устройство газонов с посадкой деревьев, кустов и цветников, а также установка малых архитектурных форм.

## **Раздел 4**

### **Местоположение создаваемого жилого дома и его описание.**

**Количество в составе строящегося жилого дома 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)), площадью 277 649 кв.м.; кадастровый номер: 78:36:13101:47.

На участке 1 этапа строительства предусмотрено размещение: 24-28 этажного жилого дома (корпус № 2) и 24-28 этажного жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной надземной автостоянкой закрытого типа вместимостью 82 машино-места с эксплуатируемой кровлей, на которой запроектированы газон и пешеходные дорожки (корпус 12). На участке размещены две площадки для хранения мусоросборных контейнеров, открытые площадки для хранения автомобилей общей вместимостью 200 машино-мест, площадки для игр детей и отдыха взрослых, физкультурная площадка, определено местоположение блочной комплектной трансформаторной подстанции (БКТП) и распределительной трансформаторной подстанции.

Въезды на участок и в автостоянку предусмотрены со стороны улиц Федора Абрамова и Николая Рубцова. Вокруг зданий предусмотрена возможность проезда пожарных автомобилей в соответствии с нормативными требованиями.

Жилой дом корпус 2, сложной конфигурации, состоит из 3 секций различной этажности. Главные входы в жилую часть здания расположены со стороны внутриквартальной территории.

Секция 1 переменной этажности состоит из 2 частей – С1.1 и С1.2.

С1.1 включает технический подвал, 23 жилых этажа с квартирами различной планировки, верхний технический этаж для прокладки инженерных коммуникаций. С1.2 включает технический подвал, 27 жилых этажа с квартирами различной планировки и верхний технический этаж для прокладки инженерных коммуникаций.

Секция С2 включает технический подвал, 27 жилых этажа с квартирами различной планировки и верхний технический этаж для прокладки инженерных коммуникаций, секция С3 включает технический подвал, 23 жилых этажа с квартирами различной планировки, верхний технический этаж для прокладки инженерных коммуникаций. За относительную отметку 0,000 принята отметка пола 1 этажа.

В подвале предусмотрено размещение инженерно-технических помещений (насосные, водомерные узлы, ИТП, ГРЩ, насосные пожаротушения, имеющие самостоятельный выход наружу) помещение уборочного инвентаря и прокладка инженерных сетей.

На 1 этаже секций предусмотрено размещение входной группы, включая тамбур и холл,

помещение для консервации с санузелом, лифтового холла, помещения мусоросборной камеры и квартир различной планировки. Со 2 по 23 этаж в секциях С 1.1, С3 и со 2 по 27 в секциях С 1.2 и С2 запроектированы квартиры различной планировки.

На верхнем техническом этаже запроектированы машинные помещения лифтов и вентиляционные камеры.

В каждой секции предусмотрено размещение лестнично-лифтового узла, включающего лестничную клетку типа Н1 с выходом непосредственно наружу, лифт грузоподъемностью 1000 кг и два лифта грузоподъемностью 630 кг. Каждая секция оборудуется мусоропроводом и мусоросборной камерой, располагающейся на 1 этаже здания.

Жилой дом корпус 12, сложной конфигурации, состоит из 6 секций (С1, С2, С3, С4, С5, С6) различной этажности со встроено-пристроенной надземной автостоянкой закрытого типа с эксплуатируемой кровлей и встроенными помещениями общественного назначения в 1 этаже секций. Над автостоянкой предусмотрен подвал для прокладки инженерных коммуникаций, разделяющий объем автостоянки и жилые этажи здания. Главные входы в жилую часть здания расположены со стороны внутриквартальной территории.

Секции С1, С2, С6 включают подвал, 1 этаж со встроенными помещениями, 22 жилых этажа с квартирами различной планировки, верхний технический этаж для прокладки инженерных коммуникаций. Секции С3, С4, С5 включают подвал, 1 этаж со встроенными помещениями, 26 жилых этажа с квартирами различной планировки и верхний технический этаж для прокладки инженерных коммуникаций. В подвале предусмотрено размещение инженерно-технических помещений (насосные, водомерные узлы, ИТП, ГРЩ, насосные пожаротушения, имеющие самостоятельный выход наружу) помещение уборочного инвентаря и прокладка инженерных сетей.

В каждой секции предусмотрено размещение лестнично-лифтового узла, включающего лестничную клетку типа Н1 с выходом непосредственно наружу лифт грузоподъемностью 1000 кг и два лифта грузоподъемностью 400 кг. Секция оборудуется мусоропроводом и мусоросборной камерой, располагающейся на 2 этаже здания. Выход из мусоросборной камеры отделен от входа в жилую часть секции глухой стеной.

В здании запроектирована встроено-пристроенная надземная неотапливаемая автостоянка закрытого типа на 82 машино-места. Автостоянка отделена от вышележащей жилой части здания подвалов. Объем автостоянки выступает за пределы секций и имеет покрытие с эксплуатируемой кровлей. На эксплуатируемой кровле предусмотрено движение пешеходов, запроектированы элементы благоустройства. Для въезда и выезда с уровня окружающих проездов предусмотрено устройство двух автоматических ворот. Автостоянка имеет обособленные эвакуационные выходы на прилегающую территорию. Жилые секции имеют выходы на эксплуатируемую кровлю автостоянки, которая служит рекреационной зоной для жителей дома.

Стены здания – облицовочный кирпич двух цветов.

Цоколь – облицовка искусственным камнем.

Ограждения балконов жилых секций – кирпич, алюминиевые витражные системы остекления со стекломagneзитовым заполнением непрозрачных участков. Остекление балконов и лоджий жилых секций запроектировано из одинарного стекла в алюминиевом профиле.

Покрытие – плоское, совмещённое, с внутренним водостоком, кровля – рулонная. Выход на кровлю – из объемов лестничных клеток.

Окна и балконные двери – металлопластиковые блоки с двухкамерными стеклопакетами.

Перегородки квартир, встроено-пристроенных помещений и автостоянки запроектированы из кирпича и искусственного камня.

Предусматриваются мероприятия по обеспечению жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения, включая беспрепятственный доступ ко всем квартирам жилой части здания и встроенным помещениям.

<i>Наименование</i>	<i>Ед.изм.</i>	<i>Количество</i>
---------------------	----------------	-------------------

Площадь участка в границах землепользования	га	27,7649
Площадь участка в границах благоустройства по первому этапу	га	3,2847
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	6 909
Строительный объем	м <sup>3</sup>	364 975,98
Общая площадь, всего:	м <sup>2</sup>	98 128,39
в т. ч.:		
Площадь квартир, всего	м <sup>2</sup>	70 477,83
Общая площадь внеквартирных помещений	м <sup>2</sup>	23 910,06
Общая площадь встроенных помещений		3 740,5
в т. ч.:		
Общая площадь встроенных помещений общественного назначения	м <sup>2</sup>	1 288,8
Общая площадь встроенно-пристроенной надземной автостоянки на 82 м/м	м <sup>2</sup>	2 451,7
Количество корпусов	ед.	2
Количество секций	ед.	9
Количество квартир, всего	кв.	1569
в т. ч.		
1 -комнатных	кв.	967
2-комнатных	кв.	270
3-комнатных	кв.	264
квартир-студий	кв.	68
Этажность (в т.ч. верхний технический этаж)	эт.	24-28
<b>Корпус 2 (3 секции)</b>		
Общая площадь корпуса, всего:	м <sup>2</sup>	45 460,8
в т. ч.:		
Площадь квартир, всего	м <sup>2</sup>	34 066,32
Общая площадь внеквартирных помещений	м <sup>2</sup>	11 394,48
Строительный объем	м <sup>3</sup>	163 878,11
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	2311
Этажность	эт.	24-28
Количество квартир, всего	кв.	798
в т.ч.:		

1 -комнатных	кв.	527
2-комнатных	кв.	177
3-комнатных	кв.	48
квартир-студий	кв.	46
<b>Корпус 12 (6 секций)</b>		
Общая площадь корпуса, всего:	м <sup>2</sup>	52 667,59
в т. ч.:		
Площадь квартир, всего	м <sup>2</sup>	36 411,51
Общая площадь внеквартирных помещений	м <sup>2</sup>	12 515,58
Общая площадь встроенных помещений	м <sup>2</sup>	3 740,5
в т.ч.:		
Общая площадь встроенных помещений общественного назначения	м <sup>2</sup>	1 288,8
Общая площадь встроенно-пристроенной надземной автостоянки на 82 м/м	м <sup>2</sup>	2 451,7
Строительный объем	м <sup>3</sup>	201 097,87
в т.ч. автостоянки	м <sup>3</sup>	11 477,39
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	4 598
Этажность	эт.	24-28
Количество квартир, всего	кв.	771
в т.ч.:		
1 -комнатных	кв.	440
2-комнатных	кв.	93
3-комнатных	кв.	216
квартир-студий	кв.	22

## Раздел 5

**Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.**

### Корпус 12

Встроенные помещения: бюро переводов, помещение службы эксплуатации жилого фонда, нотариальная контора, аптека, туристическое агентство, салон красоты, два магазина непродовольственных товаров, медицинская клиника (кабинеты гинеколога и терапевтов), три магазина продовольственных товаров.

Встроенно-пристроенная надземная неотапливаемая автостоянка закрытого типа на 82 машино-места.

## Раздел 6

**Состав общего имущества в жилом доме, 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, технические этажи (технологические коридоры), в которых имеются инженерные коммуникации, крыши, ограждающие конструкции данного дома, 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 01.04.2014.**

**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 5 400 000 000 рублей (по состоянию на момент утверждения).

## **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.