

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Главстрой-СПб»

С.Ю. Ветлугин



2013 г.



ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
о проекте строительства жилого

комплекса с объектами обслуживания населения.

Район «Северная долина». Этап 2. Корпуса 9, 10, 11.

Жилые дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенными надземными автостоянками: корпус 9, расположенный по строительному адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Торфяное, улица Шишкина, участок 19, (северо-восточнее дома 24, литера А по Старожиловской улице)

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 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.

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 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 5 668 210 руб.
- 6.2. Кредиторская задолженность 10 168 278 121 руб.
- 6.3. Дебиторская задолженность 7 121 516 065 руб.

2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Раздел 1

1.1 Цель проекта строительства

Строительства жилого комплекса с объектами обслуживания населения. Район «Северная долина». Этап 2. Корпуса 9, 10, 11. Жилые дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенными надземными автостоянками.

Корпус 9, расположенный по строительному адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Торфяное, улица Шишкина, участок 19, (северо-восточнее дома 24, литера А по Старожиловской улице).

1.2. Этапы реализации проекта строительства

Начало строительства	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию	Срок действия разрешения на строительство	Срок передачи квартир
1 квартал 2013 года	до 01.04.2014	до 22.05.2014	до 22.05.2014

1.3. Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации

Положительное заключение Управления Государственной экспертизы от 04.12.2012 № 373-2012 (регистрационный номер заключения государственной экспертизы в Реестре: 78-1-4-0911-12).

Раздел 2

2.1. Разрешение на строительство

Разрешение на строительство от 17.12.2012 № 78-03020720-2012 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 под строительство 2-го этапа строительства жилых домов со встроенными помещениями и встроенно-пристроенными надземными автостоянками – корпусов

№ 9, 10, 11 – находится в г. Санкт-Петербурге, в пос. Парголово, на территории жилого комплекса с объектами обслуживания населения района «Северная Долина» на участке № 19, ограниченном пер. 5-й Верхний, ул. Главная, ул. Центральная, ул. Парковая, в жилой 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 № 19 имеет спокойный рельеф, не благоустроен; здания, сооружения, инженерные сети, зеленые насаждения отсутствуют.

В соответствии с эскизом застройки территории участка № 19 участок разделен на 18 этапов строительства, включающие строительство жилых домов со встроенными помещениями и встроено-пристроенными автостоянками, отдельно стоящих подземных автостоянок, ДОУ, школы.

В границах участка 2-го этапа строительства запроектировано:

жилой дом – корпус № 9 со встроенными помещениями и встроено-пристроенной надземной автостоянкой вместимостью 65 машиномест;

жилой дом - корпус № 10 со встроенными помещениями и встроено-пристроенной надземной автостоянкой вместимостью 74 машиноместа;

жилой дом - корпус № 11 со встроенными помещениями и встроено-пристроенной надземной автостоянкой вместимостью 78 машиномест;

площадки под мусоросборные контейнеры, детские площадки, площадка отдыха для взрослого населения, площадки для занятий физкультурой, площадки под парковочные места, места размещения трансформаторных подстанций ОАО «ЛЕНЭНЕРГО».

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.

Второй этап строительства жилого комплекса с объектами обслуживания населения, состоит из трех жилых домов (корпуса 9, 10, 11 со встроенными помещениями и встроено-пристроенными надземными автостоянками).

Корпус 9 имеет сложную в плане форму, состоит из пяти жилых 25-28-этажных секций (с учетом верхнего технического этажа) с подвалом и со встроено-пристроенной одноэтажной надземной автостоянкой на 65 машиномест.

Жилые этажи запроектированы со 2 по 24-27 этаж.

К секциям корпуса примыкает встроено-пристроенная надземная автостоянка высотой 3,15 м от планировочной отметки земли до эксплуатируемой кровли.

На эксплуатируемую кровлю предусмотрены лестницы и пандусы, ведущие к входам в жилые секции. Между автостоянки и 2 этажом жилых секций предусмотрено техническое подполье.

Во все встроенные помещения предусмотрены самостоятельные входы, изолированные

от жилой части здания.

Под корпусом 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 помещения подвального этажа предусмотрены самостоятельные входы.

В каждой жилой секции предусмотрено два грузопассажирских лифта грузоподъемностью 400 кг, один пассажирский лифт грузоподъемностью 1000 кг и незадымляемая лестничная клетка типа Н1. В каждой жилой секции предусмотрен мусоропровод.

Над верхними жилыми этажами во всех секциях предусмотрен технический этаж.

На кровле корпусов запроектированы венткамеры (вход с кровли). Кровля рулонная.

Во всех квартирах с 5 по 24-27 этаж предусмотрены остекленные балконы или лоджии. Окна и балконные двери запроектированы металлопластиковыми с двухкамерными стеклопакетами. Покрытие – плоское, с организованным внутренним водостоком.

Облицовка наружных стен запроектирована из лицевого кирпича двух цветов, цоколь и частично 1-3 этажи - из искусственного камня

Встроенно-пристроенная надземная автостоянка корпуса предназначена для жильцов комплекса.

Высота помещений автостоянки 2,96 м (от пола до низа ж/б плиты покрытия). Высота помещений автостоянки до низа выступающих конструкций не менее 2,56 м. В автостоянке предусмотрено два въезда-выезда с уровня земли и помещение охраны.

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

Предусмотрены мероприятия по обеспечению жизнедеятельности инвалидов. Запроектированы наружные пандусы с уровня земли на эксплуатируемую кровлю автостоянки к входам в жилые секции корпуса и наружные пандусы с уровня земли к входам в жилые секции корпуса. Входы во встроенные помещения запроектированы с уровня земли, планировочные решения обеспечивают обслуживание инвалидов. В автостоянке запроектировано по два машино-места для личного автотранспорта инвалидов, выходы, входы в автостоянку запроектированы с уровня земли.

<i>Наименование</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Количество</i>
Данные по корпусам 9, 10, 11		
Площадь участка в границах землепользования по ГПЗУ	м2	277649.0
Площадь участка в границах благоустройства по этапу 2	м2	56155.5
Площадь застройки со встроенно-пристроенными автостоянками	м2	14157.36
Строительный объем корпусов, в т. ч.	м3	727569.2
выше отметки 0.000	м3	700549.3
ниже отметки 0.000	м3	27019.9
Общая площадь корпусов:	м2	201627.05
Площадь жилой части корпусов, в т. ч.	м2	191589.21
Площадь квартир корпусов, всего (без учета площадей балконов и лоджий):	м2	147548.84
Общая площадь внеквартирных помещений	м2	44040.37
Общая площадь встроенных помещений и помещений надземных встроенно-пристроенных автостоянок, в т. ч.:	м2	10037.84
Общая площадь встроенных помещений общественного назначения	м2	4338.63
Общая площадь надземных встроенно-пристроенных автостоянок (с учетом технических помещений)	м2	5699.21
Количество машино-мест в надземных встроенно-пристроенных автостоянках:	шт	217

Количество корпусов	ед.	3
Количество секций	ед.	15
Количество квартир, всего, в т. ч.	кв.	3222
1-комнатных	кв.	2012
2-комнатных	кв.	486
3-комнатных	кв.	441
1-комнатных с кухнями-нишами (квартир-студий)	кв.	283
Данные по корпусу 9 (5 секций)		
Общая площадь корпуса:	м2	65189.79
Площадь жилой части, в т.ч.	м2	61772.63
Площадь квартир, всего (без учета площадей балконов и лоджий):	м2	47554.49
Общая площадь внеквартирных помещений	м2	14218.14
Общая площадь встроенных помещений и помещений надземной встроенно-пристроенной автостоянки, в т. ч.	м2	3417.16
Общая площадь встроенных помещений общественного назначения	м2	1705.86
Общая площадь помещений встроенно-пристроенной надземной автостоянки (с учетом технических помещений)	м2	1711.3
Количество машино-мест в надземной встроенно-пристроенной автостоянке	шт	65
Строительный объем, в т. ч.	м3	236047.8
надземной встроенно-пристроенной автостоянки	м3	5634.2
Площадь застройки, в т. ч.	м2	4539.6
Площадь застройки пристроенной части надземной встроенно-пристроенной автостоянки	м2	1295
Этажность (надземных этажей в т. ч. технический этаж)	эт	25-28
Количество секций	ед.	5
Количество квартир, всего в т.ч	кв.	1046
1-комнатных	кв.	635
2-комнатных	кв.	166
3-комнатных	кв.	144
1-комнатных с кухнями-нишами (квартир-студий)	кв.	101
Общая площадь корпуса, всего:	м2	61016.7
Площадь жилой части, в т. ч.	м2	57916.71
Площадь квартир, всего (без учета площадей балконов и лоджий)	м2	44887.09

Раздел 5

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

В корпусе 9 запроектированы: в секции 1 – магазин продовольственных продуктов, магазин непродовольственных товаров; в секции 2 – магазин непродовольственных товаров, отделение связи, отделение Сбербанка; в секции 3 – пункт приема обуви в ремонт (без ремонтных работ), промтоварный магазин; в секциях 4,5 – магазин продовольственных продуктов. Надземная встроенно-пристроенная автостоянка закрытого типа на 65 машиномест.

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 многоквартирного дома, 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 3 500 000 000 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.