

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор  
ООО «Главстрой-СПб»

С.Ю. Ветлугин

**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 11, 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 11, 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
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 № 78-03020920-2012 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 11 имеет сложную в плане форму, состоит из шести жилых 25-28-этажных секций (с учетом верхнего технического этажа) с подвалом и со встроено-пристроенной одноэтажной надземной автостоянкой на 78 машиномест. На 1 этаже в секциях С2–С5 запроектированы встроенные помещения обслуживания населения (магазины продовольственных и непродовольственных товаров, магазин строительных товаров, стоматология, кафе на 50 мест, пункт охраны порядка, отделение Сбербанка), ГРЩ. Жилые этажи запроектированы в секциях С2 - С5 со 2 по 24-27 этаж, в секциях С1, С6 с 1 по 24 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 автостоянкой 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 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 корпуса 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 автостоянка корпуса предназначена 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 2,56 м. В каждой 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 автостоянку к входам в жилые секции корпуса и наружные пандусы с уровня земли к входам в жилые секции корпуса. Входы во встроенные помещения корпуса 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>
<b>Данные по корпусам 9, 10, 11</b>		
Площадь участка в границах землепользования по ГПЗУ	м2	277649.0
Площадь участка в границах благоустройства по этапу 2	м2	56155.5
Площадь застройки корпусов со встроенно-пристроенными автостоянками	м2	14157.36
Строительный объем, в т. ч.	м3	727569.2
выше отметки 0.000	м3	700549.3
ниже отметки 0.000	м2	27019.9
Общая площадь:	м2	201627.05
Площадь жилой части, в т. ч.	м2	191589.21
Площадь квартир, 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 машиномест 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
<b>Корпус 11 (6 секций)</b>		
Общая площадь корпуса, всего:	м2	75420.56
Площадь жилой части, всего в т. ч.:	м2	71899.87
Площадь квартир, всего (без учета площадей балконов и лоджий)	м2	55107.26
Общая площадь внеквартирных помещений	м2	16792.61
Общая площадь встроенных помещений и помещений надземной встроенно-пристроенной автостоянки, в т. ч.:	м2	3520.69
Общая площадь встроенных помещений общественного назначения	м2	1471.68
Общая площадь помещений встроенно-пристроенной надземной автостоянки на 78 м/м (с учетом технических помещений)	м2	2049.01
Количество машино-мест в надземной встроенно-пристроенной автостоянке	шт	78
Строительный объем	м3	273956.3
в т.ч. надземной встроенно-пристроенной автостоянки	м3	7018.44
Площадь застройки, в т. ч.:	м2	5248.78
Площадь застройки пристроенной части надземной встроенно-пристроенной автостоянки	м2	1531.03
Этажность (надземных этажей в т. ч. технический этаж)	эт.	25-28
Количество секций	ед.	6
Количество квартир, всего в т. ч.	кв.	1208
1-комнатных	кв.	782
2-комнатных	кв.	147
3-комнатных	кв.	175
1-комнатных с кухнями-нишами (квартир-студий)	кв.	104

## Раздел 5

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

В корпусе 11 запроектированы: в секции 2 - магазин детских товаров; в секции 3 - магазин непродовольственных товаров, магазин продовольственных продуктов, отделение сбербанка, стоматология; в секции 4 - магазин хозяйственных товаров, кафе на 50 посадочных мест; в секции 5 - магазин строительных товаров; в секции 6 - пункт охраны порядка.

Надземная встроенно-пристроенная автостоянка закрытого типа на 78 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 4 000 000 000 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.