

УТВЕРЖДАЮ**Генеральный директор
ООО «Главстрой-СПб»****С.Ю. Ветлугин****2013 г.****ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ****о проекте строительства комплекса жилых зданий****с объектами обслуживания населения на участке 20-1 района «Северная Долина».****1 этап строительства: корпуса 5, 6, 7, 8 – жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения. Корпус 5, расположенный по строительному адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, проспект Энгельса, участок 20, (северо-западнее пересечения с 4-м Верхним переулком (20-1))****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 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	7 922 123 руб.
6.2. Кредиторская задолженность	10 014 721 руб.
6.3. Дебиторская задолженность	7 247 487 руб.

2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Раздел 1

1.1 Цель проекта строительства

Строительство комплекса жилых зданий с объектами обслуживания населения на участке 20-1 района «Северная Долина». 1 этап строительства: корпуса 5, 6, 7, 8 – жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения.

Корпус 5, расположенный по строительному адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, проспект Энгельса, участок 20, (северо-западнее пересечения с 4-м Верхним переулком (20-1)).

1.2.Этапы реализации проекта строительства

Начало строительства	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию	Срок действия разрешения на строительство	Срок передачи квартир
2 квартал 2013 года	до 22.02.2014	до 22.05.2014	В течение 3-х месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1.3. Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации

Положительное заключение Управления Государственной экспертизы от 19.04.2013 № 32-2013 (регистрационный номер заключения государственной экспертизы в Реестре 78-1-4-0163-13).

Раздел 2

2.1. Разрешение на строительство

Разрешение на строительство от 24.04.2013 № 78-03022620-2013 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

Земельный участок 20-1 (квартал многоэтажной жилой застройки с объектами социально-культурного и бытового назначения в районе «Северная Долина») находится в Выборгском районе в жилой зоне средне-этажных и много-этажных 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).

Предусмотрена комплексная застройка участка в 13 этапов, этапы обозначены на согласованном в установленном порядке эскизе застройки квартала. Участок 1 этапа строительства находится в западной части квартала и ограничен:

с севера – участками жилого дома (5 этап строительства) и многофункционального комплекса, состоящего из помещений общественного назначения и четырех девятиэтажных автостоянок (13 этап строительства);

с востока – участками жилого дома (2 этап), дошкольных образовательных учреждений (7 и 9 этапы) и школ (10 и 11 этапы);

с юга – участками дошкольного образовательного учреждения (9 этап) и комплекса жилых домов (4 этап);

с запада – проектируемой улицей Федора Абрамова.

Территория свободна от застройки и зеленых насаждений. Рельеф относительно ровный, абсолютные отметки изменяются в пределах 27.90-30.25.

В границах 1 этапа строительства запроектирован комплекс жилых домов – корпуса 5, 6, 7, 8 – со встроенно-пристроенными помещениями, предусмотрены места для размещения двух БКРТП и шести БКТП, открытые автостоянки и парковочные места общей вместимостью 394 машино-места. Размещение 1600 машино-мест предусмотрено в границах земельного участка в многоуровневых автостоянках закрытого типа (13 этап строительства).

Площадь участка № 20-1 42, 2591 га.

Площадь земельного участка первого этапа строительства 8, 8347 га.

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, проспект Энгельса, участок 20, (северо-западнее пересечения с 4-м Верхним переулком (20-1)), площадью 422 591 кв.м.; кадастровый номер 78:36:13101:59.

Запроектированный комплекс жилых зданий с объектами обслуживания населения на участке 20-1 района «Северная долина» включает в себя четыре жилых корпуса № 5,6,7,8 со встроенно-пристроенными помещениями.

Стены наружные ненесущие – газобетонные блоки плотностью 500кг/м³- толщиной 375 мм, с воздушным зазором 5 мм и керамический лицевой кирпич пустотелый М 150 с поэтажным опиранием на перекрытия. Перекрытия – междуэтажные монолитные железобетонные толщиной 160 мм, над подвалом-200 мм.

Перегородки внутриквартирные-бетонный камень «Меликонполор» толщиной 80 мм. Межквартирные – из бетонного пустотелого камня толщиной 160 мм с оштукатуриванием с двух сторон.

В подвалах – кирпичные перегородки из полнотелого кирпича толщиной 250 мм. В пристройках – перегородки кирпичные 120 и 250 мм.

Каждая секция оборудована мусоропроводом и тремя лифтами грузоподъемностью один – 1000 кг и два лифта – по 630 кг.

Функциональное зонирование квартир в жилых корпусах решено по принципу разделения зоны дневного пребывания (прихожая, кухня, гостиная) и зоны спален, в глубине квартир.

Для вертикальной связи между этажами и эвакуации из здания в каждой секции предусмотрена лестничная клетка типа Н1.

Выход на кровлю запроектирован из лестничной клетки типа Н1.

Заполнение оконных проемов – металлопластиковые оконные блоки из поливинилхлоридных профилей с двухкамерными стеклопакетами с приточными клапанами.

Квартиры предусмотрены с чистовой отделкой.

Крыша – плоская с внутренним водостоком.

Кровля – из рулонных материалов.

Отделка фасадов:

нижних этажей – стеновой бетонный камень типа « МЕЛИКОНПОЛАР», остальные этажи – лицевой кирпич различных цветов: белого, светло-коричневого, бежевого, темно-коричневого.

Балконы и лоджии предусмотрены с витражным холодным остеклением.

Высота ограждений лестниц, балконов, лоджий, кровли, террас и в местах опасных перепадов предусмотрена не менее 1,2 м. Ширина маршей лестничных клеток в жилых корпусах -1,20 м. Ширина промежуточных площадок не менее 1,2 м.

Строительные и отделочные материалы предусмотрены в соответствии с их назначением, имеющие гигиенические и пожарные сертификаты.

<i>Наименование</i>	<i>Ед.изм.</i>	<i>Количество</i>
Площадь участка № 20-1	га	42,2591
Площадь земельного участка первого этапа строительства	га	8,8347
Площадь застройки первого этапа, в том числе:	м ²	20669,80
площадь застройки жилых зданий с учетом встроенно-пристроенных помещений общественного назначения на первом этаже	м ²	19161,40
площадь застройки пристроенных помещений общественного назначения	м ²	1251,40
площадь застройки ТП и РТП	м ²	257,0
Общая площадь зданий 1 этапа, в том числе:	м ²	284700,29
общая площадь зданий с учетом встроенно-пристроенных помещений общественного назначения на первом этаже.	м ²	282775,72
Общая площадь пристроенных помещений общественного назначения	м ²	1924,57
Общая площадь квартир 1 этапа с учетом лоджий, балконов, террас	м ²	199482,47
Корпус 5		
Площадь застройки	м ²	3561,60
Общая площадь жилого здания с учетом встроенно-	м ²	58577,53

пристроенных помещений общественного назначения на 1 этаже		
Общая площадь квартир (с учетом лоджий, балконов, террас)	м ²	42429,67
Общая площадь квартир (без учета лоджий, балконов, террас)	м ²	40964,83
Площадь встроенно-пристроенных помещений	м ²	226,40
Этажность корпуса 5	эт.	28
Количество этажей корпуса 5	эт.	29
Строительный объем жилого здания, в том числе:	м ³	212880,0
выше отм. 0,000	м ³	204673,0
ниже отм. 0,000	м ³	8207,0
Количество квартир, в том числе:	Кв	762
1-комнатных	Кв	420
2-комнатных	Кв	106
3-комнатных	Кв	236
Количество секций	секций	5
Высота от отм. земли до парапета на кровле	м	84,99
Этажность встроенно-пристроенных помещений общественного назначения (Блок А-1 этаж-1 секция)	эт	1

Раздел 5

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

На первом этаже корпуса 5, в каждой секции помещение охраны, в третьей секции – диспетчерская, а в пятой – помещение ТСЖ.

На первом этаже первой секции - встроенно-пристроенный промтоварный магазин (Блок А).

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 22.02.2014.

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 3 097 365 910 рублей (по состоянию на момент утверждения проектной декларации).

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.