

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор  
ООО «Главстрой-СПб»

С.Ю. Ветлугин

  


**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**  
о проекте строительства жилого комплекса, 1 этапа  
строительства 1 очереди комплексного освоения территории  
«Юнтолово», корпуса 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11

**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 застройщика**

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 1а, 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.

#### **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 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**

6.1. Финансовый результат

18 345 505 руб.

6.2. Кредиторская задолженность

10 647 824 342 руб.

6.3. Дебиторская задолженность

3 498 263 125 руб.

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



## **Раздел 1**

### **1.1 Цель проекта строительства**

Строительство комплекса жилых зданий с объектами обслуживания населения: 1 этап строительства (корпуса 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11)

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

Начало строительства	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию	Срок действия разрешения на строительство	Срок передачи квартир
IV квартал 2011 года	до 16.06.2013	до 16.06.2013	до 01.07.2014

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

Положительное заключение Управления Государственной экспертизы от 05.12.2011 № 282-1-2011 (регистрационный номер заключения государственной экспертизы в Реестре: 78-1-4-0768-11).

## **Раздел 2**

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

Разрешение на строительство от 16.12.2011 № 78-15020620-2011 выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

## **Раздел 3**

### **3.1. Права застройщика на земельный участок**

Договор аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства от 02.03.2007 № 00/ЗКС-04244(17), заключенный по результатам торгов, проводимых ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2006 № 1646.

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

### **3.2. Границы и площадь земельного участка**

Участок, отведенный под строительство жилого комплекса «Юнтолово», находится в северо-западной части Приморского района в зоне малоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторических пригородов Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (Т2Ж1).

Участок находится в северо-восточной части территории жилого комплекса «Юнтолово» в квартале 3. Территория жилого комплекса «Юнтолово» ограничена:

- с севера – границей Курортного района Санкт-Петербурга,
- с востока – границей заказника «Юнтоловский»,
- с запада – проектируемой магистралью 49,
- с юга – Граничной ул.

Территория квартала 3 ограничена:

- с севера – проектируемой магистралью № 1,
- с востока – границами заказника «Юнтоловский»,
- с запада – проектируемой магистралью № 2,
- с юга – территорией зеленых насаждений общего пользования.

### **3.3. Элементы благоустройства.**

Проектом предусмотрено благоустройство: устройство проездов, тротуаров и отмопок с



асфальтобетонным покрытием, площадок и дорожек с набивным покрытием из песка и щебня, физкультурных площадок с покрытием из спецсмеси, площадки с травяным покрытием.

Озеленение участка запроектировано с устройством газона, посадкой деревьев и кустарников, разбивкой цветников, установкой малых архитектурных форм. В местах, необходимых для проезда пожарных машин, участки газона укрепляются газонной решеткой.

#### 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 г. Санкт-Петербург, 3-я Конная Лахта, участок 2 (северо-восточнее д.45, литера Д по 3-й Конной Лахте), кадастровый номер 78:34:4366:3.

Данный земельный участок образован в результате раздела земельного участка, кадастровый номер 78:34:4366:1, находившегося по адресу: г. Санкт-Петербург, 3-я Конная Лахта, участок 1 (северо-восточнее д. 45 литера Д по 3-й Конной Лахте), площадью 2 143 082 кв.м.

Жилые дома – 5-этажные, многосекционные, состоят из секций различных типов индивидуальной разработки. Разработаны следующие типы секций: меридиональная, широтная, поворотная и угловая. Из этих секция скомпонованы дома.

Группы домов образуют замкнутые дворовые территории.

На первом этаже жилых домов запроектированы входные вестибюли, встроенные нежилые помещения, жилые квартиры. Входные группы жилой части запроектированы отдельно от входов во встроенные нежилые помещения. Во всех встроенных помещениях запроектированы санитарно-гигиенические блоки, инженерные сети, вентиляция, самостоятельные входы, изолированные от жилой части здания. В каждом жилом доме запроектирован технический подвал высотой 1,96 м с техническими помещениями (узлами учета тепла, водомерным узлом, кабельным помещением) и техподполье для прокладки инженерных сетей.

В зданиях запроектированы жилые квартиры различной планировки. Высота жилого этажа каждой секции от пола до пола 3 м, встроенных помещений (от пола до потолка) – 3,1 м.

Площадь участка	193 207 кв.м
Площадь застройки	26 301,5 кв.м.
Общая площадь зданий	114 936,6 кв.м.
Строительный объем, всего	435 979,5 куб.м.
Этажность	5 этажей, технический подвал

Жилые дома										
№		Корпус 3	Корпус 4	Корпус 5	Корпус 6	Корпус 7	Корпус 8	Корпус 9	Корпус 10	Корпус 11
Кол-во секций		9	3	3	10	5	3	7	3	9
Кол-во квартир	1 комн	121	88	88	110	103	73	146	72	121
	2 комн	77	31	31	93	51	26	67	24	77
	3 комн	70	0	0	75	15	14	34	0	70
	Всего	268	119	119	278	169	113	247	96	268
Площадь застройки, м2		4414,27	1589,40	1589,40	4624,50	2385,70	1728,70	3725,00	1830,70	4414,27
Площадь здания, м2		19692,77	7148,02	7148,02	19962,95	10537,5	7414,20	16246,40	7094,02	19692,77
Общая площадь квартир, м2		14970,20	5478,20	5478,20	15831,90	8394,43	5640,20	12602,30	4421,60	14970,20
Строительный объем м3	Подземная части	9510,20	3415,10	3415,10	9930,26	5008,50	3629,40	7822,50	3363,60	9510,20
	Надземная части	63156,50	22920,00	22920,00	66064,00	36333,90	26184,70	56192,40	23446,60	63156,50
	Всего	72666,70	26335,10	26335,10	75994,30	41342,40	29814,10	64014,90	26810,20	72666,70



Площадь встроенных помещений м2	56,22	-	-	56,01	-	83,47	72,54	1130,39	56,22
Этажность	5	5	5	5	5	5	5	5	5

## **Раздел 5**

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

Корпус 3 – 3 электрощитовых, инвентарная, 8 колясочных помещений, помещение ТСЖ с консержем.

Корпус 4 – электрощитовая, инвентарная, колясочные помещения.

Корпус 5 – электрощитовая, инвентарная, колясочные помещения.

Корпус 6 – 4 электрощитовых, инвентарная, 7 колясочных помещений, помещение ТСЖ с консержем.

Корпус 7 – колясочная, электрощитовая, инвентарная.

Корпус 8 – 3 колясочных помещений, электрощитовая, инвентарная, помещение ремонтно-эксплуатационной службы (83,47 кв.м).

Корпус 9 – 4 колясочных помещений, 2 электрощитовые, 2 инвентарные, помещение для временного хранения люминесцентных ламп, помещение для ТСЖ и консержа (72,54 кв.м).

Корпус 10 – электрощитовая, инвентарная, 2 колясочных помещений, продовольственный магазин самообслуживания, помещения ремонта и бытового обслуживания (мастерская по ремонту часов, фотоателье), офисные помещения, диспетчерский пункт.

Корпус 11 – 3 электрощитовых, инвентарная, 8 колясочных помещений, помещение ТСЖ с консержем.

## **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, 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 16.06.2013.**

**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 6 400 000 000 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.