

УТВЕРЖДАЮ

**Генеральный директор
ООО «Главстрой-СПб»
И.В. Евтушевский**

_____ **2012 г.**

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

о проекте строительства комплекса жилых зданий с объектами обслуживания населения: 4 этап строительства (корпуса 2, 3, 4), расположенного 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. 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 гг.

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.

3-й пусковой комплекс (3-я очередь):

корпус 6, 7, 10, 11-12-13, 14-15. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 16.11.2013.

Строительство жилого комплекса, 1 этап строительства 1 очереди комплексного освоения территории «Юнтолово»:

Корпус 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, ДОУ на 140 мест, котельные 6К, 17К по адресу: г. Санкт-Петербург, 3-я Конная Лахта, участок 2 (северо-восточнее дома 45, литера Д по 3-ей Конной Лахте);

Котельная 27К по адресу: г. Санкт-Петербург, 3-я Конная Лахта, участок 3 (северо-восточнее дома 45, литера Д по 3-ей Конной Лахте);

Корпус 19, 20, 24, 25, 26 по адресу: г. Санкт-Петербург, 3-я Конная Лахта, участок 4 (северо-восточнее дома 45, литера Д по 3-ей Конной Лахте).

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 (по состоянию на 31.12.2011) 3 545 654 458 руб.
- 6.2. Кредиторская задолженность (по состоянию на 31.12.2011) 11 144 654 658 руб.
- 6.3. Дебиторская задолженность (по состоянию на 31.12.2011) 1 970 254 450 руб.

2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Раздел 1

1.1 Цель проекта строительства

Строительство комплекса жилых зданий с объектами обслуживания населения: 4 этап строительства (корпуса 2, 3, 4).

1.2. Этапы реализации проекта строительства

Начало строительства	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию	Срок действия разрешения на строительство	Срок передачи квартир
4 квартал 2011 года	до 31.12.2013	до 22.05.2014	до 22.05.2014

1.3. Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации

Положительное заключение Управления Государственной экспертизы от 24.11.2011 № 419-2011 (регистрационный номер заключения государственной экспертизы в Реестре: 78-1-4-0744-11).

Раздел 2

2.1. Разрешение на строительство

Разрешение на строительство от 05.12.2011 № 78-03016020-2011 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

Территория, предназначенная для строительства комплекса жилых зданий с объектами обслуживания населения на участке 15-1 района «Северная Долина» (4 этап строительства), находится в поселке Парголово, западнее дома 1а, литера А по 4-му Верхнему переулку, в жилой зоне среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившейся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (ТЗЖ2).

Объекты 4 этапа строительства расположены, в основном, в северо-восточной части квартала (участка 15-1).

Территория комплекса из трех 27-этажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенными надземными автостоянками закрытого типа ограничена:

с востока – проектируемой магистралью Главная улица;

с юга – территорией жилой застройки 1 пускового комплекса;

с запада – участками дошкольными образовательных учреждений и школ, территорией жилого дома 3 пускового комплекса;

с севера – улицей 5-й Верхний переулок.

Адрес земельного участка: Санкт-Петербург, поселок Парголово, 4-й Верхний переулок, участок 32, (северо-западнее дома 1а, литера А по 4-му Верхнему переулку (15-1)), площадь 45 793 кв.м.; кадастровый номер: 78:36:13101:104.

Данный земельный участок образован в результате раздела земельного участка зона 11, кадастровый номер № 78:36:13101:50, находившегося по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, 4-й Верхний переулок, участок 15, (западнее дома 1а, литера А по 4-му Верхнему переулку (15-1)), площадью 451 672 кв. м.

3.3. Элементы благоустройства.

Проектом предусмотрено благоустройство: проезды и хозяйственные площадки с двухслойным асфальтобетонным покрытием, тротуары и площадки у входов в жилые дома с асфальтобетонным покрытием, площадки отдыха и детские площадки с набивным покрытием, устройство газонов, посадка деревьев и кустарников, установка малых архитектурных форм.

На участках детских дошкольных учреждений запроектированы групповые и физкультурные площадки с набивным покрытием, с установкой игрового и физкультурного оборудования, хозяйственные площадки и тротуары с возможностью проезда пожарного автотранспорта с асфальтобетонным покрытием, предусмотрена посадка деревьев, кустарников, устройство газонов.

Раздел 4

Местоположение создаваемого жилого дома и его описание.

Адрес земельного участка: Санкт-Петербург, поселок Парголово, 4-й Верхний переулок, участок 32, (северо-западнее дома 1а, литера А по 4-му Верхнему переулку (15-1)), площадь 45 793 кв.м.; кадастровый номер: 78:36:13101:104. Данный земельный участок образован в результате раздела земельного участка зона 11, кадастровый номер № 78:36:13101:50, по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, 4-й Верхний переулок, участок 15, (западнее дома 1а, литера А по 4-му Верхнему переулку (15-1)), площадью 451672 кв. м..

Корпуса 2,3,4 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и надземными автостоянками закрытого типа состоят из трех 27-ми этажных трехсекционных корпусов (26 жилых этажей, чердак, цокольный этаж), блоков пристроенных помещений общественного назначения и двух одноэтажных встроенно-пристроенных надземных автостоянок закрытого типа по 271 а/мест и 291 а/места. Три жилых здания имеют два технических этажа – цокольный этаж и чердак (27 этаж) для прокладки инженерных коммуникаций и все необходимые технические помещения. В торцах жилых корпусов (в первых секциях) второй этаж частично технический для прокладки инженерных коммуникаций. Зона технического (2 этаж) этажа располагается над встроенными помещениями общественного назначения. Между жилыми корпусами 2, 3, 4 запроектированы две встроенно-пристроенные надземные одноэтажные крытые автостоянки закрытого типа по 271 и 291 авто/место (уровень цокольного этажа). Крытые автостоянки имеют все необходимые для эксплуатации инженерные помещения: ИТП, венткамеры и т.д, помещение охраны. Монолитное ж/б перекрытие над автостоянками является эксплуатируемой кровлей, предназначенной для проезда автомашин, в том числе пожарного автотранспорта. На стилобате предусматривается

необходимое благоустройство для комфортного проживания: цветники, озеленение, элементы МАФ.

Входы в жилые корпуса организованы со стилобата.

На первом этаже жилых зданий расположены: в каждом корпусе – вестибюльные группы с помещением консьержа, технические помещения: диспетчерские, электрощитовые, помещения уборочного инвентаря, помещения ТСЖ. Все технические помещения и помещения ТСЖ имеют выход непосредственно на улицу. Жилые квартиры начинаются с 1-го этажа.

Встроено-пристроенные помещения общественного назначения расположены на первых этажах и разделены на условные блоки.

Корпус 2 – жилой дом со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения и встроено-пристроенной надземными автостоянкой закрытого типа на 271 машиноместо;

Корпус 3 – жилой дом со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения и встроено-пристроенной надземными автостоянкой закрытого типа на 291 машиноместо;

Корпус 4 – жилой дом со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения.

Площадь участка 45 793 (из 451 672) кв.м.

Площадь застройки 13098 кв.м.,

в том числе

Корпус 2 – 4 204, 34 кв.м.,

Корпус 3 – 4 333, 55 кв.м.,

Корпус 4 – 4 560, 11 кв.м.

Общая площадь комплекса жилых зданий с объектами обслуживания населения: 4 этап строительства (корпуса 2, 3, 4), – 219 272,73 кв.м., в т.ч.

Корпус 2 – 73 036,23 кв.м.,

Корпус 3 – 72 797,36 кв.м.,

Корпус 4 – 73 439,14 кв.м.

Общая площадь квартир (с учетом летних помещений) 157 136,07 кв.м.

в том числе

Корпус 2 – 52 431,02 кв.м.,

Корпус 3 – 52 388,62 кв.м.,

Корпус 4 – 52 316, 43 кв.м.

Строительный объем комплекса жилых зданий 813 948,9 куб.м.

в том числе

Корпус 2 – 270 661,52 куб.м.,

Корпус 3 – 271 132,28 куб.м.,

Корпус 4 – 272 155,10 куб.м.

Этажность 27 этажей

(в том числе: технический чердак), цокольный этаж

Раздел 5

5.1. Количество в составе строящегося жилого дома самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости)

Количество квартир всего – 3 575, в том числе

Корпус 2 – 1193;

Корпус 3 – 1192;

Корпус 4 – 1190.

5.2. Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией.

Характеристики квартир:

1 комн. квартир – 2723 шт.

в том числе

Корпус 2 – 909;

Корпус 3 – 908;

Корпус 4 – 906.

2 комн. квартир – 852 шт.

в том числе

Корпус 2 – 284;

Корпус 3 – 284;

Корпус 4 – 284.

Раздел 6

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

Магазин непродовольственных товаров «Культтовары», отделение почтовой связи, 2 магазина продовольственных товаров, кафе на 90 мест, магазин непродовольственных товаров «Галантерея», спортивно-досуговый центр, офисы, магазин непродовольственных товаров «Товары для детей», 2 встроенно-пристроенные надземные автостоянки закрытого типа на 271 и 291 машиноместа с эксплуатируемой кровлей на 535 машиномест и дополнительно 27 семейных машиномест.

Раздел 7

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 8

8.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию: до 31 декабря 2013 года.

8.2. 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 9

9.1. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства.

Риски не выявлены.

9.2 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.

9.3 Планируемая стоимость строительства жилого дома

Планируемая стоимость строительства жилых домов 11 400 000 000 рублей (по состоянию на момент публикации).

Раздел 10

Организации, осуществляющие основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчики)

Генеральный подрядчик – ООО «Строительное Управление-ГС».

Раздел 11

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.