

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Главстрой-СПб»**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**

о проекте строительства комплекса жилых зданий
с объектами обслуживания населения на участке 20-1 района «Северная Долина».
II этап строительства: корпус 17 – жилой дом со встроенными помещениями
общественного назначения, расположенный по адресу:
Санкт-Петербург, пос.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.

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 б) утвержден Протоколом № 7 Внеочередного Общего собрания участников от 30.08.2013, государственная регистрация произведена 10.10.2013г. за государственным регистрационным номером 8137847569357 (Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц выдан МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу).

Раздел 3**Учредители (участники) застройщика, обладающие более 5% голосов**

Юридические лица:

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой-инвест», ОГРН 5067746336235, ИНН 7704612940, место нахождения: РФ, 105062, г. Москва, Подсосенский пер., д. 21, стр.2;

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: Лампусас 1; 1095, Никосия, Кипр; доля в уставном капитале 25 %.

Раздел 4

Проекты строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение 2012-2014 годов (по состоянию на дату публикации проектной декларации)

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):

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, фактический срок ввода в эксплуатацию – 19.11.2013.

Строительство жилого комплекса с объектами обслуживания населения на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Торфяное, улица Шишкина, участок 19 (северо-восточнее дома 24, литера А по Старожилковской улице (19-1)):

1 этап: корпуса 2, 12. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 30.04.2014, фактический срок ввода в эксплуатацию – 07.04.2014.

2 этап: корпуса 9, 10, 11. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 01.10.2015, фактический срок ввода в эксплуатацию – 16.12.2014.

3 этап: корпуса 7, 8. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 01.03.2016.

4 этап: корпус 1. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 31.12.2015.

5 этап: корпус 3,4. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 04.06.2017.

6 этап: корпус 5,6. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 04.06.2017г.

Строительство комплекса жилых зданий с объектами обслуживания населения на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, проспект Энгельса, участок 20, (северо-западнее пересечения с 4-м Верхним переулком (20-1)):

1 этап строительства: корпуса 5, 6, 7, 8. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 08.05.2017.

Строительство жилого комплекса с объектами обслуживания населения на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, 3-я Конная Лахта, участок 2 (северо-восточнее д.45, литера Д по 3-й Конной Лахте):

1 этап строительства 1 очереди комплексного освоения территории «Юнтолово», корпуса 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 01.07.2015, фактический срок ввода в эксплуатацию – 19.12.2014.

2 этап строительства. Корпуса 1,2,18. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 17.08.2016.

Строительство жилого комплекса с объектами обслуживания населения на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, 3-я Конная Лахта, участок 4 (северо-восточнее д.45, литера Д по 3-й Конной Лахте):

1 этап строительства 1 очереди комплексного освоения территории «Юнтолово», корпуса 19, 20, 24, 25, 26. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 01.07.2015, фактический срок ввода в эксплуатацию – 18.12.2014.

Строительство многофункционального комплекса со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, улица Шкатуна, участок 1, (юго-западнее пересечения с набережной Обводного канала):

1-ый этап строительства: жилые дома №1, №2, №3, №4. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 05.04.2015, фактический срок ввода в эксплуатацию – 30.12.2014.

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 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

(по состоянию на 30.06.2015).

6.1. Финансовый результат	48 769 758 руб.
6.2. Кредиторская задолженность	25 214 127 122 руб.
6.3. Дебиторская задолженность	7 805 738 027 руб.

2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Раздел 1

1.1 Цель проекта строительства

Раздел 1

1.1 Цель проекта строительства

Строительство комплекса жилых зданий с объектами обслуживания населения на участке 20-1 района «Северная Долина». II этап строительства: корпуса 17 – жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения. Корпус расположен по строительному адресу: Санкт-Петербург, пос. 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
III-й квартал 2015г.	III-й квартал 2017г.	до 19.05.2017*	до 22.09.2017

* срок действия разрешения на строительство планируется продлить в установленном порядке

1.3. Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации

Положительное заключение Управления Государственной экспертизы от 12.11.2014 № 130-1-2014 (регистрационный номер заключения государственной экспертизы в Реестре: 78-1-4-0410-14).

Раздел 2

2.1. Разрешение на строительство

Разрешение на строительство от 19.11.2014 № 78-03030420-2014 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 по результатам торгов, 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 имущественных отношений (ранее Комитет 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); часть участка (полоса шириной 30 м вдоль восточной границы) в соответствии с чертежом градостроительного плана земельного участка находится в зоне объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторических пригородов, с включением объектов инженерной инфраструктуры (ТД1-2) и в зоне рекреационного назначения – зеленых насаждений, выполняющих специальные функции на территории санитарно-защитных зон, с размещением объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон, допустимых в соответствии с санитарно-гигиеническими правилами и нормами, с включением объектов

с севера – участком жилого дома со встроенного-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенными надземными автостоянками закрытого типа (IV этап строительства) и участком ДОУ (VIII этап строительства);

с востока – участками жилых домов (III этап), и школы (XII этап);

с юга и запада – участками школ (X и XI этапы) и дошкольного образовательного учреждения (VII этап).

3.3. Элементы благоустройства.

В границах II этапа строительства запроектированы два жилых дома – корпус 9 и корпус 17 со встроенными помещениями, открытые автостоянки и парковочные места общей вместимостью 291 машино-место. Проезд к жилым домам запроектирован по внутриквартальным проездам с 9-го Проезда и с улицы Заречной. Вокруг зданий предусмотрена возможность проезда пожарных автомобилей в соответствии с нормативными требованиями.

Предусмотрено благоустройство II этапа строительства: проезды и хозяйственные площадки с асфальтобетонным покрытием; тротуары и площадки у входов с покрытием из бетонных тротуарных плит, площадки отдыха, детские, физкультурные площадки с набивным покрытием, устройство газонов, посадка деревьев и кустарников, 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 г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, проспект Энгельса, участок 20, (северо-западнее пересечения с 4-м Верхним переулком (20-1)), кадастровый номер 78:36:13101:59.

Данный земельный участок образован в результате раздела земельного участка, кадастровый номер 78:36:13101:37, находившегося по адресу: г. Санкт-Петербург проспект Энгельса, участок 1 (севернее пересечения с 3-м Верхним переулком).

Корпус 17 – отдельно стоящий жилой дом со встроенными помещениями, состоящий из одиннадцати последовательно примыкающих друг к другу секций, имеющих сложную конфигурацию. Секции 1,3,9 и 11 имеют 24 (1-24) жилых этажа, технический чердак (25-й этаж) и подвальный этаж. Максимальная высота от уровня земли до верха парапета – 72,88 м, до верха парапета лестнично-лифтового узла – 77,85 м. Секции 2 и 7 имеют 26 этажей (1-й этаж – встроенные помещения, 2-26-й этажи – жилые), технический чердак (27-й этаж) и подвальный этаж. Максимальная высота от уровня земли до верха парапета – 72,88 м, до верха парапета лестнично-лифтового узла – 77,85 м. Секции 4 и 6 имеют 17 этажей (1-й этаж – встроенные помещения, 2-17-й этажи – жилые), технический чердак (18-й этаж) и подвальный этаж. Максимальная высота от уровня земли до верха парапета – 53,05 м, до верха парапета лестнично-лифтового узла – 58,02 м. Секция 5 имеет 17 (1-17) жилых этажа, технический чердак (18-й этаж) и подвальный этаж. Максимальная высота от уровня земли до верха парапета – 53,05 м, до верха парапета лестнично-лифтового узла – 58,02 м. Секции 8 и 10 имеют 25 этажей (1-й этаж – встроенные помещения, 2-25-й этажи – жилые), технический чердак (26-й этаж) и подвальный этаж. Максимальная высота от уровня земли до верха парапета – 75,73 м, до верха парапета лестнично-лифтового узла – 80,70 м. В уровне первого этажа секций 1,3,5,6,7,8 запроектированы сквозные проходы через здание. Подвальный этаж высотой 3,20 м от пола до потолка предназначен для размещения инженерного оборудования, прокладки инженерных сетей. На первом этаже высотой 2,80 запроектированы: вестибюльные группы помещений здания, помещения охраны, ТСЖ, диспетчерская, помещения уборочного

инвентаря, мусоросборные камеры, электрощитовые, встроенные помещения общественного назначения. Со 2 по 17-26 этажи в секциях запроектированы квартиры. Высота жилых этажей – 2,80 м. Технические чердаки высотой 2,20 м от пола до потолка предусмотрены для прокладки инженерных сетей. На кровле запроектированы надстройки, предназначенные для размещения машинных помещений лифтов, венткамер и выходов на кровлю из объемов лестничных клеток. В каждой квартире предусмотрен остекленный балкон или лоджия. Для вертикальной связи между этажами в каждой секции запроектирован лестнично-лифтовой узел с лестничной клеткой Н1, имеющий выход на уровень земли, стволом мусоропровода и лифтами (секции 1,3,7,8,9,10,11 – 2 лифта, секции 2,6 – 3 лифта, секции 4,5 – 1 лифт грузоподъемностью 630 кг и во всех секциях 1 лифт грузоподъемностью 1000 кг с размером кабины 1,1 х 2,1 м, предназначенный для транспортировки пожарных подразделений). Доступ в помещение подвала предусмотрен по изолированным наружным лестничным маршам, расположенным в прямых либо в изолированных лестничных клетках, расположенных в объеме здания. Входы в жилую часть и изолированные входы во встроенные помещения запроектированы с отметки крылец. Для подъема на крыльцо предусмотрены лестницы и пандусы с уклоном не более 8%.

<i>Наименование</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Количество</i>
Корпус 17		
Площадь застройки	м ²	7712,0
Общая площадь жилого здания	м ²	104402,65
Общая площадь квартир (с учетом площади балконов и лоджий)	м ²	71549,55
Общая площадь квартир (без учета площади балконов и лоджий)	м ²	69087,0
Строительный объем	м ³	393813,7
Общая площадь встроенных помещений	м ²	662,7
Количество квартир в том числе:	шт.	1427
1-комнатных	шт.	651
2-комнатных	шт.	701
3-комнатных	шт.	75
Этажность	этаж	18-25-27
Количество этажей	этаж	19-26-28

Раздел 5

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

Корпус 17 – встроенные помещения без конкретного функционального назначения.

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.

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: III-й квартал 2017г.

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 (СГСНиЭ).

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 участия в долевом строительстве, 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 участия в долевом строительстве с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считается находящимся в залоге право аренды застройщика на земельный участок и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

Исполнение обязательств застройщика обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика со страховой организацией.

8.3 Планируемая стоимость строительства жилого дома

Планируемая стоимость строительства жилого дома (по состоянию на момент публикации):

Корпус 17 – 4 836 090 000 руб.

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.