

Генеральный директор
ООО «Главстрой-СПб»

2015 г.

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

о проекте строительства жилого комплекса с объектами обслуживания населения.
Район «Юнтолово». Этап 2. Корпуса 1,2. Жилые дома.
Корпус 18. Жилой дом со встроенными помещениями.

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 6) 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

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 Старожиловской 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.

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 Шкапина, 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 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

(по состоянию на 01.01.2015).

| | |
|---------------------------------|---------------------|
| 6.1. Финансовый результат | 6 873 505 473 руб. |
| 6.2. Кредиторская задолженность | 19 621 554 024 руб. |
| 6.3. Дебиторская задолженность | 8 783 669 062 руб. |

2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Раздел 1

1.1 Цель проекта строительства

Строительство жилого комплекса с объектами обслуживания населения. Район «Юнтолово». Этап 2. Корпуса 1,2. Жилые дома. Корпус 18. Жилой дом со встроенными помещениями. Корпуса расположены по строительному адресу: Санкт-Петербург, 3-я Конная Лахта, участок 2, (северо-восточнее дома 45, литера Д по 3-ей Конной Лахте).

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 2015 года | до 17.08.2016 | до 17.08.2016 | до 27.02.2017 |

1.3. Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации

Положительное заключение Управления Государственной экспертизы от 11.03.2015 № 326-1-2014 (регистрационный номер заключения государственной экспертизы в Реестре: 78-1-4-0097-15).

Раздел 2

2.1. Разрешение на строительство

Разрешение на строительство от 02.04.2015 № 78-15044920-2015 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 №2 находится в квартале № 3 в северо-восточной части территории жилого комплекса «Юнтолово», ограниченного:

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

Территория квартала №3 ограничена:

- с севера – проектируемой магистралью № 1,
- с востока – границей заказника «Юнтоловский»,
- с запада – проектируемой магистралью № 2,
- с юга – территорией общего пользования и территорией квартала № 6.

3.3. Элементы благоустройства.

Проектом предусмотрено благоустройство: запроектированы проезды, площадки и отмостки с асфальтобетонным покрытием, тротуары с плиточным покрытием, площадки и дорожки с набивным покрытием из песка и щебня. 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.

Корпус 1 – отдельно стоящий жилой дом П-образной формы, состоящий из четырех последовательно примыкающих друг к другу секций (2 секции рядовые, 2 секции угловые). Секции имеют 5 жилых и подвальный этажи. Высота от уровня земли до верха парапета – 15,80 м, до верха парапета лестничной клетки – 18,00 м, до верха стеклянного фонаря – 20,40 м. Подвальный этаж высотой 2,32 м от пола до потолка предназначен для размещения инженерного оборудования, прокладки инженерных сетей. На первом этаже высотой 2,80 м запроектированы вестибюльные группы помещений, помещение консьержа, электрощитовая, квартиры. Со 2 по 5 этажи в секциях запроектированы квартиры. Высота жилых этажей – 2,80 м. На кровле запроектированы надстройки, предназначенные для размещения машинных помещений лифтов и выходов на кровлю из объемов лестничных клеток. Для вертикальной связи между этажами в каждой секции запроектирован лестнично-лифтовой узел с лестничной клеткой Л1 в секциях 2 и 4 и лестничной клеткой Н2 в секциях 1 и 3, имеющих выход на уровень земли, и лифтом грузоподъемностью 630 или 1000 кг с размером кабины 1,1 x 2,1 м. Доступ в помещения подвала предусмотрен по изолированным наружным лестничным маршам, расположенным в прямых. Входы в здание запроектированы с уровня земли.

Корпус 2 – отдельно стоящий жилой дом П-образной формы, состоящий из трех последовательно примыкающих друг к другу секций (1 секция рядовая, 2 секции угловые). Секции имеют 5 жилых и подвальный этажи. Высота от уровня земли до верха парапета – 15,80 м, до верха парапета лестничной клетки – 18,00 м, до верха стеклянного фонаря – 20,40 м. Подвальный этаж высотой 2,32 м от пола до потолка предназначен для размещения инженерного оборудования, прокладки инженерных сетей. На первом этаже высотой 2,80 м запроектированы: вестибюльные группы помещений, помещения консьержа, электрощитовая, квартиры. Со 2 по 5 этажи в секциях запроектированы квартиры. Высота жилых этажей – 2,80 м. На кровле запроектированы надстройки, предназначенные для размещения машинных помещений лифтов и выходов на кровлю из объемов лестничных клеток. Для вертикальной связи между этажами в каждой секции запроектирован лестнично-лифтовой узел с лестничной клеткой Л1 в секции 1 и лестничной клеткой Н2 в секциях 2 и 3, имеющие выход на уровень земли, и лифтом грузоподъемностью 630 или 1000 кг с размером кабины 1,1 x 2,1 м. Доступ в помещения подвала предусмотрен по изолированным наружным лестничным маршам, расположенным в прямых. Входы в здание запроектированы с уровня земли.

Корпус 18 – отдельно стоящий жилой дом со встроенными помещениями, состоящий из семи последовательно примыкающих друг к другу секций, образующих в плане замкнутый двор (3 секции рядовые, 4 секции угловые). Секции имеют 5 жилых и подвальный этажи. Высота уровня земли до верха парапета – 15,80 м, до верха парапета лестничной клетки – 18,00 м, до верха стеклянного фонаря – 20,40 м. Подвальный этаж высотой 2,37 – 2,62 м от пола до потолка предназначены для размещения инженерного оборудования, прокладки инженерных сетей. На первом этаже секций 3,4,5 высотой 3,10 м запроектированы: вестибюльная группа помещений жилой части здания, встроенные помещения в составе: отделения банка, пункта приема белья в стирку, фитнес-студии, кафе кондитерской на 15 мест, пункта охраны общественного порядка, арендных помещений. Функциональное назначение арендных

Помещений будет определено с учетом основных видов использования для территориальной зоны Т2Ж1. На первом этаже секций 1,2,6,7 высотой 2,80 м запроектированы: вестибюльная группа помещений, помещение консьержа, электрощитовая, квартиры. В уровне первого этажа в секциях 3 и 5 запроектированы сквозные проходы, а в секции 3 – сквозной проезд. Со 2 по 5 этажи запроектированы квартиры. Высота жилых этажей – 2,80 м. На кровле запроектированы надстройки, предназначенные для размещения машинных помещений лифтов и выходов на кровлю из объемов лестничных клеток. Для вертикальной связи между этажами в каждой секции запроектирован лестнично-лифтовой узел с лестничной клеткой Л1 в секциях 2,4,6, и лестничной клеткой Н2 в секциях 1,3,5,7, имеющие выход на уровень земли, и лифтом грузоподъемностью 630 или 1000 кг с размером кабины 1,1 x 2,1 м. Доступ в помещения подвала предусмотрен по изолированным наружным лестничным маршам, расположенным в прямых. Вход в здание запроектирован с уровня земли. Входы во встроенные помещения изолированы от входов в жилую часть здания.

| <i>Наименование</i> | <i>Ед. изм.</i> | <i>Количество</i> |
|---|-----------------|-------------------|
| Площадь участка по ГПЗУ | га | 19,3207 |
| Площадь участка в границах 2-го этапа | га | 5,1582 |
| Корпус 1 | | |
| Площадь застройки | м ² | 1934,0 |
| Общая площадь здания | м ² | 9621,22 |
| Площадь квартир (без учета балконов и лоджий) | м ² | 6641,8 |
| Количество квартир в том числе: | шт. | 160 |
| 1-комнатных | шт. | 117 |
| 2-комнатных | шт. | 39 |
| 3-комнатных | шт. | 4 |
| Строительный объем | м ³ | 33670,9 |
| Этажность | этаж | 5 |
| Количество этажей | этаж | 6 |
| Корпус 2 | | |
| Площадь застройки | м ² | 1438,0 |
| Общая площадь здания | м ² | 7253,21 |
| Площадь квартир (без учета балконов и лоджий) | м ² | 5052,8 |
| Количество квартир в том числе: | шт. | 108 |
| 1-комнатных | шт. | 59 |
| 2-комнатных | шт. | 40 |
| 3-комнатных | шт. | 9 |
| Строительный объем | м ³ | 25196,0 |
| Этажность | этаж | 5 |
| Количество этажей | этаж | 6 |
| Корпус 18 | | |
| Площадь застройки | м ² | 3277,0 |
| Общая площадь здания | м ² | 16098,2 |
| Площадь квартир (без учета балконов и лоджий) | м ² | 10256,2 |
| Строительный объем здания | м ³ | 57719,2 |
| Количество квартир в том числе: | шт. | 248 |
| 1-комнатных | шт. | 194 |
| 2-комнатных | шт. | 46 |
| 3-комнатных | шт. | 8 |
| Этажность | этаж | 5 |
| Количество этажей | этаж | 6 |

Раздел 5

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

Корпус 1 - помещения консьержа, электрощитовая.

Корпус 2 – помещения консьержа, электрощитовая.

Корпус 18 – помещения консьержа, электрощитовые, встроенные помещения в составе: отделение банка, пункт приема белья в стирку, фитнес-студии, кафе кондитерская на 15 мест, пункт охраны общественного порядка, арендные помещения.

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 17.08.2016.

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 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) 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 жилых домов (по состоянию на момент публикации):

Корпус 1 – 464 926 000 рублей;

Корпус 2 – 353 696 000 рублей;
Корпус 18 – 717 934 000 рублей.

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.