

УТВЕРЖДАЮ

 Генеральный директор
 ООО «Главстрой-СПб»

А.А. Васильев

01.02.2016 г.


ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

о проекте строительства комплекса жилых зданий

с объектами обслуживания населения на участке 20-1 района «Северная долина»

V этап строительства: корпуса 10,11,12 – жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенными надземными автостоянками закрытого типа, расположенными по адресу: Санкт-Петербург, пос. Парголово, проспект Энгельса, участок 20, (северо-западнее пересечения с 4-м Верхним переулком (20-1)).

Раздел I. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ		
1.1.	Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой-СПб»
	Место нахождения:	Место нахождения застройщика Место нахождения и почтовый адрес: 199034, Санкт-Петербург, наб. Лейтенанта Шмидта, д. 5/16, лит. А. Место нахождения офиса продаж Место нахождения и почтовый адрес: 194044, Санкт-Петербург, Финляндский пр., д. 4, литер А.
	Режим работы:	Режим работы застройщика: Понедельник - пятница с 9:00 до 19:00; суббота, воскресенье - выходные дни. Режим работы офиса продаж: Понедельник - пятница с 10:00 до 19:00; суббота, воскресенье - выходные дни.
1.2.	О государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой-СПб», ИНН 7839347260, КПП 783450001, ОГРН 1069847534360, зарегистрировано 12.12.2006 (Свидетельство ФНС РФ серии 78 № 005992639), Устав (редакция 7) утвержден Протоколом №10 Внеочередного Общего собрания Участников от 14.12.2015г., государственная регистрация изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица, произведена 25.12.2015г. за государственным регистрационным номером 9157848535055 (Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц выдан МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу).
1.3.	Об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени, отчества физического лица - учредителя (участника), а	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 %.

	<p>также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица:</p>	
<p>1.4.</p>	<p>О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию:</p>	<p><i>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):</i></p> <p>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.</p> <p><i>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)):</i></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3 этап: корпуса 7, 8. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 01.03.2016, фактический срок ввода в эксплуатацию – 23.12.2015.</p> <p>4 этап: корпус 1. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 31.12.2015, фактический срок ввода в эксплуатацию – 23.12.2015.</p> <p>5 этап: корпус 3,4. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 04.06.2017.</p> <p>6 этап: корпус 5,6. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 04.06.2017г.</p> <p><i>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)):</i></p> <p>1 этап строительства: корпуса 5, 6, 7, 8. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 08.05.2017, фактический срок ввода в эксплуатацию – 24.12.2015.</p> <p>2 этап строительства: корпус 17. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 19.05.2017г.</p> <p><i>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):</i></p> <p>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.</p> <p>2 этап строительства. Корпуса 1,2,12,13,14,18. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 17.08.2016г.</p> <p><i>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):</i></p> <p>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.</p> <p><i>Строительство многофункционального комплекса со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, улица Шкапина, участок 1,</i></p>

		(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.
1.5.	О виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем лицензию:	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
1.6.	О финансовом результате текущего года на день опубликования проектной декларации:	(по состоянию на 01.02.2016) Финансовый результат 987 388 руб. руб.
	О размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:	(по состоянию на 01.02.2016) Кредиторская задолженность - 11 004 285 623 руб. Дебиторская задолженность 7 985 743 025 руб. руб.

Раздел II. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1.	О цели проекта строительства:	Строительство комплекса жилых зданий с объектами обслуживания населения на участке 20-1 района «Северная долина». V этап строительства: корпуса 10,11,12 – жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенными надземными автостоянками закрытого типа, расположенными по адресу: Санкт-Петербург, пос. Парголово, проспект Энгельса, участок 20, (северо-западнее пересечения с 4-м Верхним переулком (20-1)).
	Об этапах и сроках реализации проекта строительства:	Ориентировочный начало строительства - I-й квартал 2016 года; Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию - III-й квартал 2017 года;

		<p>Срок действия разрешения на строительство до 19.05.2017 года*</p> <p>Срок передачи квартир до 22.09.2017 года</p> <p>* срок действия разрешения на строительство планируется продлить в установленном порядке</p>
	О результатах 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).
2.2.	О разрешении на строительство:	Разрешение на строительство от 19.11.2014 № 78-03030320-2014 выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.
2.3.	О правах застройщика на земельный участок, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка:	<p>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).</p> <p>Собственником земельного участка является Санкт-Петербург в лице Комитета имущественных отношений (ранее Комитет по управлению городским имуществом).</p>
	О кадастровом номере земельного участка, о площади земельного участка, предоставленного для строительства:	<p>Земельный участок 20-1 кадастровый номер 78:36:13101:59 (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 инженерной инфраструктуры (ТР5-2).</p> <p>Территория V этапа строительства находится в северо-восточной части участка 20-1 и ограничена:</p> <ul style="list-style-type: none"> с северо-запада - улицей Заречная; с северо-востока - участком общественного здания с встроенно-пристроенными надземными автостоянками (XIII этап); с юго-востока – территорией комплекса жилых домов (I этап застройки); с юго-запада - улицей Федора Абрамова.
	Об элементах благоустройства:	<p>Проектной документацией запроектировано благоустройство территории: 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.</p>
2.4.	О местоположении строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и	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.

	<p>(или) иного объекта недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство:</p>	<p>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). Корпуса 10,11,12 (V этап строительства) – жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенными надземными автостоянками, состоящий из трех параллельно стоящих двухсекционных жилых корпусов (корпуса 10,11,12), расположенных на общем стилобате цокольного этажа и соединенных 1-3-х этажным объемом встроенно-пристроенных помещений.</p> <p>Все корпуса имеют 26 этажей (1-й этаж-встроенные и встроенно-пристроенные помещения, квартиры в корпусе 11; 2-й этаж - технический, квартиры в корпусе 11 и пристроенные помещения обслуживания; 3-26-й этажи жилые), технический чердак (27 этаж) и цокольный этаж. Максимальная высота от уровня земли до верха парапета -78,25 м, до верха парапета лестнично-лифтового узла-82,93 м. В уровне первого этажа секций всех корпусов и в пристроенной части возле корпуса 11 запроектированы сквозные проходы через здание.</p> <p>Цокольный этаж высотой 4,08 м от пола до потолка под жилой частью предназначен для размещения инженерного оборудования, прокладки инженерных сетей; высотой 3,0 м в пристроенной части-для размещения двух встроенно-пристроенных автостоянок на 83 и 84 машиноместа.</p> <p>На первом этаже высотой 3,20 м и 4,10 м запроектированы: вестибюльные группы помещений здания, помещения охраны, ТСЖ, диспетчерская, помещения уборочного инвентаря, мусоросборные камеры, электрощитовые, квартиры, встроенные и встроенно - пристроенные помещения.</p> <p>На втором этаже высотой 2,40 м запроектирован технический этаж, высотой 2,8 м, в корпусе 11- квартиры, высотой 3,60 м в пристроенной части-помещения обслуживания.</p> <p>С 3 по 26 этажи в секциях запроектированы квартиры. Высота жилых этажей 2,80 м.</p> <p>Технические чердаки высотой 2,20 м от пола до потолка предусмотрены для прокладки инженерных сетей.</p> <p>На кровле жилых корпусов запроектированы надстройки, предназначенные для размещения машинных помещений лифтов, венткамер и выходов на кровлю из объемов лестничных клеток.</p> <p>Кровля над пристроенной частью автостоянок – эксплуатируемая.</p> <p>В каждой квартиры, начиная с третьего этажа, предусмотрен остеклённый балкон или лоджия.</p> <p>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 (2 лифта грузоподъёмностью 630 кг и 1 лифт грузоподъёмностью 1000 кг с размером кабины 1,1X2,1 м, предназначенный для транспортировки пожарных подразделений).</p> <p>Доступ в помещения цокольного этажа предусмотрен по изолированным наружным лестничным маршам, расположенным в приямах либо в изолированных лестничных клетках, расположенных в объеме здания.</p> <p>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 7%.</p> <p>Входы в автостоянки запроектированы непосредственно на улицу по изолированным наружным лестничным маршам, расположенным в приямах либо и в изолированных лестничных клетках, расположенных в объеме здания.</p> <p>Въезды в автостоянки предусмотрены по двухпутным крытым рампам.</p>
2.5.	О количестве в составе строящихся (создаваемых)	

<p>многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:</p>	<p>Наименование</p>	<p>Ед. изм.</p>	<p>Количество</p>
	Площадь застройки	м ²	11114,6
	Корпус 10		
	Общая площадь здания	м ²	18458,3
	Общая площадь квартир (с учетом площади балконов и лоджий)	м ²	12043,55
	Площадь квартир (без учета площади балконов и лоджий)	м ²	11719,55
	Общая площадь встроенно-пристроенных помещений	м ²	1111,6
	Строительный объем здания	м ²	73939,0
	Общая площадь встроенно-пристроенной автостоянки	м ²	2711,86
	Строительный объем встроенно-пристроенной автостоянки	м ²	10901,0
	Количество парковочных мест	шт.	83
	Количество квартир в том числе:	шт.	240
	1 –комнатных	шт.	144
	2 –комнатных	шт.	48
	3-комнатных	шт.	48
	Этажность	этаж	27
	Количество этажей	этаж	28
	Корпус 11		
	Общая площадь здания	м ²	19052,1
	Общая площадь квартир (с учетом площади балконов и лоджий)	м ²	12796,4
	Площадь квартир (без учета площади балконов и лоджий)	м ²	12482,3
	Общая площадь встроенно-пристроенных помещений	м ²	203,85
	Строительный объем здания	м ²	73544,0
	Количество квартир в том числе:	шт.	250
	1 –комнатных	шт.	99
	2 -комнатных	шт.	151
	Этажность	этаж	27
	Количество этажей	этаж	28
	Корпус 12		
	Общая площадь здания	м ²	18668,0
	Общая площадь квартир (с учетом площади балконов и лоджий)	м ²	12263,0
	Площадь квартир (без учета площади балконов и лоджий)	м ²	11955,8
	Общая площадь встроенно-пристроенных помещений	м ²	1135,2

		Строительный объем здания	м ²	78495,0
		Общая площадь встроено-пристроенной автостоянки	м ²	2695,9
		Строительный объем встроено-пристроенной автостоянки	м ²	10834,0
		Количество парковочных мест	шт.	84
		Количество квартир в том числе:	шт.	240
		1 –комнатных	шт.	96
		2 –комнатных	шт.	144
		Этажность	этаж	27
		Количество этажей	этаж	28
2.6.	О функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	корпус 10 - магазины непродовольственных товаров «Товары для детей» отделение связи, ателье по пошиву одежды, бар на 9 мест; корпус 11 - магазины непродовольственных товаров «Цветы и сувениры»; корпус 12 – бары на 7 и 20 мест, салон красоты, магазины продовольственных товаров «Гастрономия» и «Кондитерские товары».		
2.7.	О составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости 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.		
2.8.	О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:	III-й квартал 2017 года.		
2.9.	Об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию:	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга (СГСНиЭ).		
2.10.	О возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков:	Риски не выявлены.		

	О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:	2 350 270 000 руб.
2.11.	О перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков):	Генеральный подрядчик – ООО «СМУ-Северная долина».
2.12.	О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Способом обеспечения исполнения обязательств застройщика является страхование гражданской ответственности застройщика путем участия в Некоммерческой организации «Общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» ИНН 7722401371, ОГРН 1137799018367 находящееся по адресу: 111024, г. Москва, ул. Авиамоторная д.10, корп.2. Договоры страхования заключаются в отношении каждого отдельного объекта долевого строительства.</p>
2.13	Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров:	Возможно заключение сделок, регулируемых Гражданским кодексом РФ и законодательством РФ о долевом участии в строительстве и об инвестиционной деятельности.