

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор  
ООО «Главстрой-СПб»

Д.А. Трошеников



2013 г.

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**

о проекте строительства многофункционального комплекса, 1-ый этап строительства – многоквартирные дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, улица Шкапина, участок 1, (юго-западнее пересечения с набережной Обводного канала).

**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 5) утвержден Протоколом № 2 внеочередного общего собрания участников от 22.05.2013, государственная регистрация произведена 05.06.2013 за государственным регистрационным номером 6137847798973 (Свидетельство ФНС РФ серии 78 № 009006469).

**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 2010-2012 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.

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.

Строительство дошкольного образовательного учреждения на 190 мест (корпус 21). Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 30.10.2011, фактический срок ввода в эксплуатацию – 12.10.2011.

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.

2 этап: корпуса 9, 10, 11. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 22.05.2014.

Строительства 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 22.05.2014.

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.

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.

#### **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 момент публикации).

6.1. Финансовый результат	102 358 560 руб.
6.2. Кредиторская задолженность	9 987 564 124 руб.
6.3. Дебиторская задолженность	8 756 237 543 руб.

## 2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

### Раздел 1

#### 1.1 Цель проекта строительства

Строительство многофункционального комплекса, 1-ый этап строительства – многоквартирные дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, жилые дома № 1, 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
1 квартал 2012 года	до 31.12.2014	до 05.04.2015	до 30.06.2015

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

Положительное заключение Управления Государственной экспертизы от 29.12.2011 № 437-2011 (регистрационный номер заключения государственной экспертизы в Реестре:

78-1-4-0029-12).

## **Раздел 2**

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

Разрешение на строительство от 26.01.2012 № 78-01003920-2011 выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

## **Раздел 3**

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

Договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 11.12.2007 № 11/ЗК-002146, заключенный по результатам торгов, проводимых ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 18.09.2007 № 1193.

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

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

Участок строительства 1-го этапа Многофункционального комплекса, предназначенный для размещения многоквартирных домов со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, расположен в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга и ограничен:

- с севера – наб. Обводного канала;
- с востока – ул. Шкапина;
- с юга – перспективным дублером наб. Обводного канала;
- с запада – ул. Розенштейна.

Общая площадь участка – 51 650 кв.м.

Площадь участка 1-го этапа, подлежащего застройке – 2,5108 Га.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки участок относится к территориальной подзоне ТД1-1\_1 – общественно-деловая подзона размещения объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов города с включением объектов инженерной инфраструктуры.

### **3.3. Элементы благоустройства**

На участке предлагается разместить 4 жилых дома со встроенными помещениями. 2 дома объединены подземной автостоянкой в единую композицию и занимают основную часть территории. В автостоянку организовано два въезда со стороны внутриквартального проезда.

Ко всем зданиям обеспечен проезд автотранспорта, в т.ч. пожарных машин. Вдоль проездов на нормативных расстояниях организованы открытые парковки легкового транспорта.

Все проезды, парковки и площадки запроектированы с асфальтобетонным покрытием. На территории комплекса организовано пять въездов: три – со стороны ул. Шкапина и два – со стороны ул. Розенштейна.

Для безопасного прохода людей к домам организованы тротуары с плиточным покрытием. Входы в жилые части домов запроектированы со стороны дворовой территории, во встроенные помещения – со стороны улиц.

Проектной документацией предусмотрено размещение трех мусоросборочных площадок: две располагаются на стилобате подземной автостоянки, третья – на территории.

Площадки отдыха для детей и взрослого населения размещены на дворовой территории, на эксплуатируемой кровле автостоянки. Площадка для занятия физкультурой запроектирована в южной части участка, вдоль внутриквартального проезда. Площадки имеют щебеночно-набивное покрытие.

На свободной от застройки и проездов территории устраиваются газоны и высаживаются

деревья и кустарники. На газонах на эксплуатируемой кровле автостоянки высаживаются кустарники.

#### **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, улица Шкапина, участок 1, (юго-западнее пересечения с набережной Обводного канала), кадастровый номер 78:32:8003:19.

Запроектированные жилые дома (жилой дом № 1, № 2, № 3, № 4) со встроенными помещениями и встроенно-пристроенными подземными автостоянками являются первым этапом строительства многофункционального комплекса.

Жилые дома № 1 и № 2 образуют замкнутое, трапециевидное в плане пространство с внутривдоровыми территориями. Жилые дома № 3 и № 4 – отдельно стоящие.

##### **Жилой дом № 1.**

Здание – «Ш» - образное, состоит из десяти секций, главным фасадом ориентировано на ул. Шкапина. Семь секций, выходящих на главный фасад, имеют 11 надземных этажей (в т.ч. надземный технический этаж и технический чердак) и подвал. Три секции, ориентированные во двор, имеют 9 надземных этажей (в т.ч. технический чердак) и подвал.

Входы в жилую часть здания предусмотрены со стороны двора, входы во встроенные помещения – со стороны улицы.

На первом этаже секций, ориентированных на улицу, запроектированы встроенные помещения (магазины непродовольственных товаров, кафе, офисные помещения), входные вестибюли жилой части здания, мусоросборные камеры, электрощитовые.

##### **Жилой дом № 2.**

Здание – «Ш»-образное в плане, состоит из десяти секций, главным фасадом ориентировано на ул. Розенштейна. Семь секций, выходящих на главный фасад, имеют 10 надземных этажей (в т.ч. надземный технический этаж и технический чердак) и подвал. Три секции, ориентированные во двор, имеют 21 надземный этаж (в т.ч. технический чердак) и подвал.

Входы в жилую часть здания предусмотрены со стороны двора, входы во встроенные помещения – со стороны улицы.

На первом этаже секций, ориентированных на улицу, запроектированы встроенные помещения (помещения бытового обслуживания, аптека, офисные помещения), входные вестибюли жилой части здания, мусоросборные камеры, электрощитовые.

##### **Жилой дом № 3.**

Здание – прямоугольное в плане, односекционное, главным фасадом ориентировано на ул. Розенштейна, имеет 17 надземных этажей (в т.ч. надземный технический этаж и технический чердак) и подвал.

Входы в жилую часть здания предусмотрены со стороны двора, входы во встроенные помещения – со стороны улицы.

На первом этаже секций запроектированы встроенный магазин продовольственных товаров, входной вестибюль жилой части здания, мусоросборные камеры, электрощитовая.

##### **Жилой дом № 4.**

Здание – круглое в плане, односекционное, имеет 9 надземных этажей и подвал. Вход в

жилою часть здания предусмотрен со стороны двора.

На первом этаже запроектированы квартиры, входной вестибюль жилой части здания, мусоросборные камеры, электрощитовая.

В жилых домах запроектированы жилые квартиры различной планировки.

Высота жилого этажа каждой секции от пола до пола 2, 80 м, встроенных помещений (от пола до потолка) – 3, 50 м.

<i>Наименование</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Количество</i>
Площадь участка (по ГПЗУ)	га	5,1650
Площадь участка в границах этапа проектирования	м <sup>2</sup>	25108,0
Площадь застройки (всего)	м <sup>2</sup>	16876,92
Общая площадь зданий (всего)	м <sup>2</sup>	80055,25
Общая площадь жилой части (всего)	м <sup>2</sup>	69648,09
Общая приведенная площадь квартир (всего)	м <sup>2</sup>	58535,23
Строительный объем (всего)	м <sup>3</sup>	357312,75
Общая площадь встроенных помещений (всего)	м <sup>2</sup>	3245,43
Общая площадь автостоянки	м <sup>2</sup>	9900,24
Количество парковочных мест	ед.	324
Количество секций	ед.	22
Количество квартир, в т.ч.	шт.	1180
1-комнатных	шт.	717
2-комнатных	шт.	351
3-комнатных	шт.	112
Этажность	эт.	9-21
Количество этажей	эт.	10-22
<b>Жилой дом №1</b>		
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	7129,89
Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	23707,24
Общая площадь жилой части	м <sup>2</sup>	18355,57
Общая приведенная площадь квартир	м <sup>2</sup>	15448,83
Строительный объем	м <sup>3</sup>	109306,59
Общая площадь встроенных помещений	м <sup>2</sup>	1126,7
Общая площадь автостоянки	м <sup>2</sup>	4571,08
Количество секций	ед.	10
Количество квартир, в т.ч.	шт.	316
1-комнатных	шт.	219
2-комнатных	шт.	53
3-комнатных	шт.	44
Этажность	эт.	9-11
Количество этажей	эт.	10-12
<b>Жилой дом №2</b>		
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	8485,91
Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	46723,65
Общая площадь жилой части	м <sup>2</sup>	41661,54
Общая приведенная площадь квартир	м <sup>2</sup>	34936,58
Строительный объем	м <sup>3</sup>	204726,53
Общая площадь встроенных помещений	м <sup>2</sup>	1253,05
Общая площадь автостоянки	м <sup>2</sup>	5329,16
Количество секций	ед.	10

Количество квартир, в т.ч.	шт.	664
1-комнатных	шт.	342
2-комнатных	шт.	254
3-комнатных	шт.	68
Этажность	эт.	10-21
Количество этажей	эт.	11-22
<b>Жилой дом №3</b>		
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	613,0
Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	6022,20
Общая площадь жилой части	м <sup>2</sup>	5843,44
Общая приведенная площадь квартир	м <sup>2</sup>	4977,76
Строительный объем	м <sup>3</sup>	26785,53
Общая площадь встроенных помещений	м <sup>2</sup>	865,68
Количество секций	ед.	1
Количество квартир, в т.ч.	шт.	112
1-комнатных	шт.	84
2-комнатных	шт.	28
3-комнатных	шт.	-
Этажность	эт.	17
Количество этажей	эт.	18
<b>Жилой дом №4</b>		
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	648,12
Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	3602,16
Общая площадь жилой части	м <sup>2</sup>	3787,54
Общая приведенная площадь квартир	м <sup>2</sup>	3172,06
Строительный объем	м <sup>3</sup>	16494,10
Количество секций	ед.	1
Количество квартир, в т.ч.	шт.	88
1-комнатных	шт.	72
2-комнатных	шт.	16
Этажность	эт.	9
Количество этажей	эт.	10

## **Раздел 5**

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

Жилой дом № 1.

На первом этаже секций, ориентированных на улицу, расположены встроенные помещения: магазины непродовольственных товаров, кафе, офисные помещения.

Жилой дом № 2.

На первом этаже секций, ориентированных на улицу, расположены встроенные помещения: помещения бытового обслуживания, аптека, офисные помещения.

Жилой дом № 3.

На первом этаже секций расположен встроенный магазин продовольственных товаров.

Встроенно-пристроенная одноэтажная подземная автостоянка занимает часть подвала жилых домов № 1 и № 2 и внутриворонное пространство между этими домами и разделена на два отсека.

Количество парковочных мест – 324.

## **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, технический чердак, надземный технический этаж, подвал, крыши, ограждающие конструкции данного дома, мусоросборные камеры, электрощитовые, 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 31.12.2014.**

**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 5 500 000 000 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.