

УТВЕРЖДАЮ**Генеральный директор
ООО «Главстрой-СПб»****Д.А. Трошенков****27 августа 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:

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 внутридворовыми 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

жилую 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.

Наименование	Ед. изм.	Количество
Площадь участка (по ГПЗУ)	га	5,1650
Площадь участка в границах этапа проектирования	м ²	25108,0
Площадь застройки (всего)	м ²	16876,92
Общая площадь зданий (всего)	м ²	80055,25
Общая площадь жилой части (всего)	м ²	69648,09
Общая приведенная площадь квартир (всего)	м ²	58535,23
Строительный объем (всего)	м ³	357312,75
Общая площадь встроенных помещений (всего)	м ²	3245,43
Общая площадь автостоянки	м ²	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
Жилой дом №1		
Площадь застройки	м ²	7129,89
Общая площадь здания	м ²	23707,24
Общая площадь жилой части	м ²	18355,57
Общая приведенная площадь квартир	м ²	15448,83
Строительный объем	м ³	109306,59
Общая площадь встроенных помещений	м ²	1126,7
Общая площадь автостоянки	м ²	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
Жилой дом №2		
Площадь застройки	м ²	8485,91
Общая площадь здания	м ²	46723,65
Общая площадь жилой части	м ²	41661,54
Общая приведенная площадь квартир	м ²	34936,58
Строительный объем	м ³	204726,53
Общая площадь встроенных помещений	м ²	1253,05
Общая площадь автостоянки	м ²	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
Жилой дом №3		
Площадь застройки	м ²	613,0
Общая площадь здания	м ²	6022,20
Общая площадь жилой части	м ²	5843,44
Общая приведенная площадь квартир	м ²	4977,76
Строительный объем	м ³	26785,53
Общая площадь встроенных помещений	м ²	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
Жилой дом №4		
Площадь застройки	м ²	648,12
Общая площадь здания	м ²	3602,16
Общая площадь жилой части	м ²	3787,54
Общая приведенная площадь квартир	м ²	3172,06
Строительный объем	м ³	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 внутридворовое 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.