

**УТВЕРЖДАЮ**

**Генеральный директор  
ООО «Главстрой-СПб»  
И.В. Евтушевский**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **2011 г.**

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ  
о проекте строительства комплекса  
жилых зданий с объектами обслуживания  
населения (3-й пусковой комплекс): XI очередь жилые дома  
(корпуса 11, 12, 13) со встроено-пристроенными надземными автостоянками  
закрытого типа, расположенного 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. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ**

**Раздел 1**

**1.1 Наименование застройщика**

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой-СПб»

**1.2 Место нахождения застройщика**

Место нахождения: 199034, Санкт-Петербург, наб. Лейтенанта Шмидта, д. 5/16, лит. А.

Почтовый адрес: 199034, Санкт-Петербург, наб. Лейтенанта Шмидта, д. 5/16, лит. А.

**1.3. Место нахождения офиса продаж ООО «Главстрой-СПб»**

Место нахождения: 194044, Санкт-Петербург, Финляндский пр., д. 4, литер А, офис Б10.

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, зарегистрированное 12.12.2006 г. (Свидетельство ФНС РФ серии 78 № 005992639), Устав (редакция 3) утвержден Протоколом № 3 Общего собрания Участников ООО «Главстрой-СПб» от 30.09.2009, государственная регистрация изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица, произведена 09.10.2009 за государственным регистрационным номером 9097847219109 (Свидетельство ФНС РФ серии 78 № 007533056), Изменение №1 к Уставу (редакция 3), утверждено

Протоколом №5 Внеочередного общего собрания участников ООО «Главстрой-СПб» от 06.08.2010, государственная регистрация изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица, произведена 07.09.2010 за государственным регистрационным номером 8107847755997 (Свидетельство ФНС РФ серии 78 № 007895241).

### **Раздел 3**

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

Юридические лица:

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой-инвест», ОГРН 5067746336235, ИНН 7704612940, место нахождения: Российская Федерация, 119992, г. Москва, Пречистенская наб., д. 45/1; доля в уставном капитале ООО «Главстрой-СПб» 75 % (семьдесят пять процентов);

Компания с ограниченной ответственностью «КЛЕР ПАТТЕРНС ЭНД ДЕВЕЛОПМЕНТ ЛТД», зарегистрированная в соответствии с законодательством Республики Кипр 11 февраля 2006 года, номер государственной регистрации: HE 172121, место нахождения: Арх. Макариу III, 195 НЕОКЛЕУС БИЛДИНГ 3030, Лимассол, Кипр; доля в уставном капитале ООО «Главстрой-СПб» 25 % (двадцать пять процентов).

### **Раздел 4**

#### **Проекты строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение 2007-2010 годов.**

Строительство комплекса жилых зданий с объектами обслуживания населения 1-я очередь: (жилые дома: корпуса 5, 8, 9), расположенного 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) в составе территории отведенной для комплексного освоения по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, пр. Энгельса, участок 1 (севернее пересечения с 3-м Верхним пер.). Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией до 31.03.2011г., фактический срок ввода в эксплуатацию 08.04.2011 г.

Строительство комплекса жилых зданий с объектами обслуживания населения 2-я очередь: корпус 1 – комплекс жилых корпусов (1А, 1Б, 1В, 1Г) со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными надземными автостоянками, расположенного 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) в составе территории, отведенной для комплексного освоения по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, пр. Энгельса, участок 1 (севернее пересечения с 3-м Верхним пер.).

Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией до 31.10.2011 г.

Комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства, место нахождения земельного участка (т.н. «Юнтолово»):

г. Санкт-Петербург, Граничная ул., участок 1 (северо-восточнее пересечения с Коннолахтинским пр.), кадастровый номер 78:34:4365А:10, площадью 2 227 826 (Два миллиона двести двадцать семь тысяч восемьсот двадцать шесть) кв.м.,

г. Санкт-Петербург, 3-я Конная Лахта, участок 1 (северо-восточнее д. 45, лит. Д по 3-й Конной Лахте), кадастровый номер 78:34:4366:1, площадью 2 143 082 (Два миллиона сто сорок три тысячи восемьдесят два) кв.м.

Максимальный срок осуществления жилищного и иного строительства – в срок до 27.02.2017.

### **Раздел 5**

#### **Виды лицензируемой деятельности застройщика:**

В соответствии со статьями 55.1 и 55.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30.12.2009 № 624 «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства», ООО «Главстрой-СПб» получено свидетельство саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство, некоммерческого партнерства «Объединение строителей Санкт-Петербурга» от 12.08.2010 № 0487.01-2009-7839347260-С-003. Согласно свидетельству 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 № 1-3, 5-7, 9-14);

32.4. Строительный контроль за работами в области водоснабжения и канализации (вид работ № 15.1, 23.32, 24.29, 24.30, группы видов работ № 16, 17);

32.7. Строительный контроль за работами в области электроснабжения (вид работ № 15.5, 15.6, 23.6, 24.3-24.10, группа видов работ №20).

## **Раздел 6**

### **Финансовый результат, размер кредиторской и дебиторской задолженности**

6.1. Финансовый результат (по состоянию на 17.05.2011): 21 389 102 руб.

6.2. Кредиторская задолженность (по состоянию на 17.05.2011): 12 554 351 120 руб.

6.3. Дебиторская задолженность (по состоянию на 17.05.2011): 2 083 103 051 руб.

## **2. Информация о проекте строительства**

### **Раздел 1**

#### **1.1 Цель проекта строительства**

Строительство комплекса жилых зданий с объектами обслуживания населения (3-й пусковой комплекс): XI очередь жилые дома (корпуса 11, 12, 13) со встроенно-пристроенными надземными автостоянками закрытого типа, расположенного 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)

#### **1.2.Этапы реализации проекта строительства**

Начало строительства	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию	Срок действия разрешения на строительство	Срок передачи квартир
2 квартал 2011 года	До 16.11.2013 г.	До 16.11.2013 г.	До 01.05.2014 г.

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

Положительное заключение Управления Государственной экспертизы от 04.05.2011 № 76-2011.

### **Раздел 2**

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

Разрешение на строительство от 16.05.2011 № 78-03011423-2010 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 на торгах, 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 по управлению городским имуществом.

#### 3.2. Границы и площадь земельного участка

Участок под строительство жилого дома находится на северо-западной части квартала (участок 15) и ограничен:

с севера – ул. 5-й Верхний переулок, с запада – Центральной и Парковой улицами, с юга и востока – территорией жилой застройки 1 пускового комплекса, участками дошкольных образовательных учреждений и школ.

Площадь земельного участка 451 672 кв.м.; кадастровый номер: 78:36:13101:50.

#### 3.3. Элементы благоустройства.

Проектом предусматривается благоустройство: проезды с асфальтобетонным покрытием, тротуары и площадки у входов из бетонных тротуарных плит, площадки отдыха, детские, хозяйственные площадки с установкой мусоросборных контейнеров, устройство газонов, посадка деревьев и кустарников, установка малых архитектурных форм.

### Раздел 4

#### Местоположение создаваемых жилых домов и их описание.

Адрес земельного участка, на котором осуществляется строительство: Санкт-Петербург, Выборгский район, пос. Парголово, 4-й Верхний пер., участок 15, западнее дома 1а, литера А по 4-му Верхнему пер. (15-1)

Площадь участка	451 672 кв.м.
Площадь застройки жилых домов	3300,30 кв.м.
Общая площадь зданий	70053,83 кв.м.
Общая площадь квартир (с учетом л.п.)	48319,34 кв.м.
Строительный объем зданий	246659,20 куб.м.
Строительный объем надземной автостоянки	36757,40 куб. м.
Площадь застройки надземной автостоянки	10538,90 кв.м.
Общая площадь автостоянки	9209,83 кв.м.
Количество квартир	950 шт.
Этажность	27 этажей

В том числе:

#### *Корпус 11*

Площадь застройки жилого дома	1053,90 кв.м.
Общая площадь здания	23279,59 кв.м.
Общая площадь квартир (с учетом л.п.)	16086,74 кв.м.
Строительный объем здания	82217,50 куб.м.
Строительный объем автостоянки	18378,70 куб. м.
Площадь застройки надземной автостоянки закрытого типа на 170 машино-мест	5298,50 кв.м.
Общая площадь автостоянки	4539,66 кв.м.

Количество квартир	334 шт.
Этажность	27 этажей
(в том числе: технический чердак), цокольный этаж	

#### *Корпус 12*

Площадь застройки жилого дома	1130,80 кв.м.
Общая площадь здания	23372,50 кв.м.
Общая площадь квартир (с учетом л.п.)	16043,99 кв.м.
Строительный объем здания	82114,80 куб.м.
Количество квартир	333 шт.
Этажность здания	27 этажей
(в том числе: технический чердак), цокольный этаж	

#### *Корпус 13*

Площадь застройки жилого дома	1115,60 кв.м.
Общая площадь здания	23401,74 кв.м.
Общая площадь квартир (с учетом л.п.)	16188,61 кв.м.
Строительный объем здания	82326,90 куб.м.
Строительный объем автостоянки	18378,70 куб. м.
Площадь застройки надземной автостоянки	
закрытого типа на 170 машино-мест	5240,40 кв.м.
Общая площадь автостоянки	4670,17 кв.м.
Количество квартир	283 шт.
Этажность здания	27 этажей
(в том числе: технический чердак), цокольный этаж	

### **Раздел 5**

#### **5.1. Количество в составе строящихся жилых домов самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости)**

Количество квартир всего по жилым домам – 950.

#### **5.2. Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией.**

Характеристики квартир:

1 комн. квартир – 667 шт.  
В том числе:  
1 комн. квартир в корпусе 11 – 257  
1 комн. квартир в корпусе 12 – 256  
1 комн. квартир в корпусе 13 – 154

3 комн. квартир – 283 шт.  
В том числе:  
3 комн. квартир в корпусе 11 – 77  
3 комн. квартир в корпусе 12 – 77  
3 комн. квартир в корпусе 13 – 129

### **Раздел 6**

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

В жилых домах предусмотрены 2 (две) встроенно-пристроенные надземные автостоянки закрытого типа на 170 машино-мест каждая.

## **Раздел 7**

**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 будет расположен многоквартирный дом (границы и размер земельного участка определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности).

## **Раздел 8**

**8.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод жилых домов в эксплуатацию:**

До 16.11.2013.

**8.2. Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод жилых домов в эксплуатацию –** Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга (УГСНиЭ).

## **Раздел 9**

**9.1. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства.**

Риски не выявлены.

**9.2 Способы обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору**

Исполнение обязательств застройщика обеспечивается по всем договорам долевого участия, заключенным для строительства многоквартирного дома, 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 Российской Федерации», 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.

**9.3 Планируемая стоимость строительства жилых домов**

Планируемая стоимость строительства жилых домов рублей 3 300 000 000 (по состоянию на 17.05.2011).

## **Раздел 10**

**Организации, осуществляющие основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчики)**

Генеральный подрядчик – ООО «Строительное Управление-ГС» (по состоянию на 17.05.2011).

## **Раздел 11**

**Сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства жилых домов.**

Для строительства жилых домов денежные средства привлекаются ООО «Главстрой-СПб» на основании договора об открытии невозобновляемой кредитной линии от 25.07.2007 № 3797, заключенного с Открытым акционерным обществом «Сбербанк России» (ОАО «Сбербанк России»)

Также возможно заключение сделок, регулируемых Гражданским кодексом Российской Федерации и законодательством Российской Федерации о долевом участии в строительстве и об инвестиционной деятельности.