

УТВЕРЖДАЮ

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


06 сентября 2010 г.

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

о проекте строительства 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.)

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 18:00; суббота, воскресенье - выходные дни.

1.5. Режим работы офиса продаж

Понедельник - пятница с 9:00 до 18:00; 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).

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, 119019, 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: Диагору 4, КЕРМИЯ ХАУС, 4-й этаж, кв./офис 401-402, 1097, Никосия, 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 - ООО «Главстрой-СПб» в течение 2007-2009 годов.

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 09.12.2008 № 274 «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 18.02.2010 № 0487-2009-7839347260-С-3. Согласно свидетельству ООО «Главстрой-СПб» обладает допуском к следующим видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства:

- 1.Подготовительные работы на строительной площадке;
- 2.Работы по устройству насыпей и обратным засыпкам;
- 3.Работы по осуществлению строительного контроля застройщиком;
- 4.Работы по осуществлению строительного контроля привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем.

Раздел 6

Финансовый результат

6.1. Финансовый результат (по состоянию на 06.09.2010): 1 845 305 руб.

6.2. Кредиторская задолженность (по состоянию на 06.09.2010): 15 816 528 160 руб.

6.3. Дебиторская задолженность (по состоянию на 06.09.2010): 2 191 206 218 руб.

2. Информация о проекте строительства

Раздел 1

1.1 Цель проекта строительства

Строительство комплекса жилых зданий с объектами обслуживания населения (2-я очередь) – комплекса 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.).

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 2010 года.	до 31.10.2011 года	до 31.10.2011 года	до 01.06.2012 года включительно

1.3. Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации

Положительное заключение Управления Государственной экспертизы от 06.10.2009 № 542-1-2009.

Раздел 2

2.1. Разрешение на строительство

Разрешение на строительство от 29.10.2009 № 78-03006620-2009 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 юго-западной части района «Северная Долина» и ограничен улицами:

с запада - Центральной районной магистралью и дорогой на Парголово, с севера - ул. Новой, с востока - пр. Энгельса, с юга - 3-м Верхним пер.

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

3.3. Элементы благоустройства.

Проектом предусматривается благоустройство территории с учетом санитарных разрывов от объектов внутриквартальной застройки.

Раздел 4

Местоположение создаваемого жилого дома и его 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) в составе территории, отведенной для комплексного освоения по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, пр. Энгельса, участок 1 (севернее пересечения с 3-м Верхним пер.)

Площадь участка	451 672,00 кв.м.
Площадь застройки	18 382,00 кв.м.
Общая площадь	134 526,90 кв.м.
В том числе:	
Общая площадь жилых корпусов	115 134,20 кв.м.
Общая площадь встроено-пристроенных помещений общественного назначения	3 599,60 кв.м.
Площадь помещений пристроенных крытых автостоянок 1,2,3 (1этаж)	76,60 кв.м.
Общая площадь цокольного этажа (в том числе:	15 716,50 кв.м.
Площадь пристроенных крытых автостоянок:	
На 151 м/мест	4 093,90 кв.м.
На 93 м/мест	2 898,10 кв.м.
На 156 м/мест	4 262,80 кв.м.
Технического коридора	795,10 кв.м.
Технического этажа корп. 1А	1 049,30 кв.м.
Технического этажа корп. 1Б	825,60 кв.м.
Технического этажа корп. 1В	809,00 кв.м.
Технического этажа корп. 1Г	982,70 кв.м.).
Общая площадь квартир	84 264,10 кв.м.
Строительный объем	489 291,80 куб.м.
Количество квартир	1 691 шт.
Этажность	28 этажей
(в том числе: технический чердак, цокольный этаж)	
В том числе:	
<i>Корпус 1А</i>	
Общая площадь	29 011,10 кв.м.
Общая площадь квартир (без учета балконов и лоджий)	20 518,80 кв.м.
Количество квартир	405 шт.
<i>Корпус 1Б</i>	
Общая площадь	28 869,00 кв.м.
Общая площадь квартир (без учета балконов и лоджий)	20 483,40 кв.м.
Количество квартир	402 шт.
<i>Корпус 1В</i>	
Общая площадь	28 838,50 кв.м.
Общая площадь квартир (без учета балконов и лоджий)	20 471,90 кв.м.
Количество квартир	429 шт.
<i>Корпус 1Г</i>	
Общая площадь	28 415,60 кв.м.
Общая площадь квартир (без учета балконов и лоджий)	19 958,70 кв.м.
Количество квартир	455 шт.

Раздел 5

5.1. Количество в составе строящегося жилого дома самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости)

Количество квартир всего по дому – 1 691 шт.

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

Характеристики квартир:

1 комн. квартир – 948 шт.

в том числе:

1 комн. квартир в корпусе 1А – 173
1 комн. квартир в корпусе 1Б – 224
1 комн. квартир в корпусе 1В – 249
1 комн. квартир в корпусе 1Г – 302

2 комн. квартир – 540 шт.

в том числе:

2 комн. квартир в корпусе 1А – 181
2 комн. квартир в корпусе 1Б – 102
2 комн. квартир в корпусе 1В – 129
2 комн. квартир в корпусе 1Г – 128

3 комн. квартир – 203 шт.

3 комн. квартир в корпусе 1А – 51
3 комн. квартир в корпусе 1Б – 76
3 комн. квартир в корпусе 1В – 51
3 комн. квартир в корпусе 1Г – 25

Раздел 6

Нежилые помещения и их функциональное назначение

В жилых корпусах предусмотрены встроенные помещения общественного назначения: ателье по ремонту обуви, опорный пункт охраны порядка, салон красоты, расчетно-кассовый узел, магазины продовольственных и непродовольственных товаров, кафе, а также пристроенные подземные автостоянки.

Раздел 7

7.1. Состав общего имущества в жилом доме, 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 жилого дома в эксплуатацию:

До 31.10.2011 года.

8.2. Орган, уполномоченный 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 (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 жилого дома

Планируемая стоимость строительства жилого комплекса 4 600 000 000 рублей (по состоянию на 06.09.2010).

Раздел 10

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

Генеральный подрядчик – ОАО «Управление Монолитного Индивидуального Строительства» (ОАО «УМИС») (по состоянию на 06.09.2010).

Раздел 11

Сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства жилого дома.

Для строительства жилого дома денежные средства привлекаются ООО «Главстрой-СПб» на основании договора об открытии невозобновляемой кредитной линии от 25.07.2007 № 3797, заключенный с ОАО «Сберегательный банк Российской Федерации».

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