

УТВЕРЖДАЮ
Директор филиала
ООО «Главстрой-СПб»,
М.А. Власов, действующий по
доверенности

08 апреля 2016 г.

Проектная Декларация
по строительству 17-ти этажного трехсекционного жилого дома №4 с встроено-
пристроенными помещениями общественного назначения с техническим подвалом и
теплым чердаком по адресу: Московская область, г.о. Балашиха,
(ранее – г. Железнодорожный)

I. Информация о застройщике

1. Фирменное наименование, место нахождения, режим работы Застройщика

Организационно-правовая форма Застройщика: Общество с ограниченной ответственностью.
Наименование полное/сокращенное юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью. «Главстрой-СПб» / ООО «Главстрой-СПб»

Адрес местонахождения в соответствии с Уставом общества: 199034, Санкт-Петербург, наб. Лейтенанта Шмидта, д. 5/16, лит. А.

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

Филиал Общества с ограниченной ответственностью «Главстрой-СПб» в Московской области:
Адрес местонахождения в соответствии с Уставом общества: 143980, Московская область, г. Балашиха, ул. Рождественская д.6 пом. I.

Почтовый адрес: 143980, Московская область, г. Балашиха, ул. Рождественская д.6 пом. I

Режим работы: Понедельник - пятница с 9:00 до 18:00; суббота, воскресенье - выходные дни.

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 7) утвержден Протоколом № 10 Внеочередного Общего собрания участников от 14 декабря 2015 г, государственная регистрация произведена 25.12.2015 г. за государственным регистрационным номером 9157848535055 (Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц выдан МИФНС №15 по Санкт-Петербургу).

3. Учредители (участники), которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления:

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 %.

4. Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение 2012-2015 года:

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):

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, фактический срок ввода в эксплуатацию – 19.11.2013.

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, фактический срок ввода в эксплуатацию – 07.04.2014.

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.

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.

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.

5 этап: корпус 3,4. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 04.06.2017.

6 этап: корпус 5,6. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 04.06.2017.

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)):

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.

2 этап строительства: корпус 17. срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 19.05.2017.

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, фактический срок ввода в эксплуатацию – 19.12.2014.

2 этап строительства. Корпуса 1,2,12,13,14,18. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство – до 17.08.2016.

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, фактический срок ввода в эксплуатацию – 18.12.2014.

Строительство многофункционального комплекса со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, улица Шкапина, участок 1, (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.

5. Наличие лицензии у 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

6. Информация о финансовом результате текущего года, размер кредиторской и дебиторской задолженности (по состоянию на дату публикации):

6.1. Финансовый результат – 3 900 637 тыс. руб.

6.2. Кредиторская задолженность – 6 917 547 тыс. руб.

6.3. Дебиторская задолженность – 5 154 176 тыс. руб.

II. Информация о проекте строительства:

1. Цель проекта строительства, этапы и сроки реализации, результаты государственной экспертизы проектной документации:

1.1 Цель проекта строительства:

Строительство 17-ти этажного трехсекционного жилого дома № 4 с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения с техническим подвалом и теплым чердаком по адресу: Московская область, г.о. Балашиха (ранее – г. Железнодорожный);

- общая площадь квартир – 13 949 кв.м
- общая площадь нежилых помещений офисов (в пристройке) – 566 кв.м
- общая площадь помещений управляющей компании – 236 кв.м.
- общая площадь помещений диспетчерских служб – 137 кв.м.
- строительный объем – 83 130 куб.м, в т.ч. подземной части – 4 954 куб.м.

1.2 Этапы и сроки реализации:

- проектирование объекта: 4 квартал 2014 г. - 1 квартал 2015 г.
- строительство объекта: 2 квартал 2016 г. – 3 квартал 2017 г.
- передача объектов долевого строительства участникам долевого строительства: 31 марта 2018 г. **включительно.**

1.3 Результаты экспертизы проектной документации:

Получено положительное заключение государственной экспертизы № 50-1-4-0162-15 от «26» марта 2015 года, выдано Государственным автономным учреждением Московской области «Московская областная государственная экспертиза».

2. Разрешение на строительство: выдано Министерством строительного комплекса Московской области 06.04.2016 г. №RU50-43-4588-2016

3. Земельный участок под строительство, элементы благоустройства:

3.1 Земельный участок:

Земельный участок площадью 365 000 кв.м. с кадастровым номером 50:50:0040211:9, находящийся в государственной собственности, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – под многоэтажное жилищное строительство, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир дом, участок находится примерно в 50 метрах от ориентира по направлению на северо-восток, почтовый адрес ориентира: Московская область, г.о Балашиха, микрорайон «Саввино» (ранее г. Железнодорожный), ул. Загородная, дом 102, предоставлен Застройщику для комплексного освоения в целях многоэтажного жилищного строительства по Договору аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности от 06.11.2012 г. № 4791.

Срок действия Договора аренды земельных участков - до 05.11.2019 года. Договор аренды земельных участков зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 07.12.2012 г. за № 50-50-50/059/2012-059.

Вышеуказанный земельный участок подлежит межеванию в соответствии с Проектом планировки и межевания территории, утвержденным Постановлением Главы городского округа Железнодорожный Московской области №17 от 15.01.2014 г. и Протоколом заседания Градостроительного совета Московской области №14 от 29.04.2014 г. с образованием (разделом/выделом) отдельных земельных участков, предназначенных для строительства конкретных объектов недвижимости. Застройщиком будут проведены работы по межеванию и постановке на кадастровый учет земельного участка, необходимого для строительства жилого дома, указанного в п.1.1. настоящей проектной декларации, в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением за участниками долевого строительства установленного на основании ст.13 Федерального закона № 214 залога на образованный земельный участок, на котором располагается жилой дом, указанный в п.1.1. настоящей проектной декларации.

3.2 Элементы благоустройства:

Благоустройство территории и озеленение участка в пределах отведенной территории будет осуществлено в соответствии с проектом:

- озеленение выполняется устройством цветников, посадкой деревьев, кустарников и посевом газонов. Предусматривается установка малых архитектурных форм в виде скамеек, урн, беседок.
- детские игровые площадки оснащаются игровым оборудованием;
- проезды и автостоянки – 2-х слойный асфальтобетон на щебеночном основании, площадки детские и спортивные – покрытие спецсмесью, тротуары – мощение плиткой.

4. Местоположение объекта недвижимости, описание объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией:

4.1 Местоположение объекта недвижимости:

Объект недвижимости находится на части земельного участка, ограниченной: с севера-запада – улицей Калинина, с севера – улицей Пионерская, с востока – улицей Безымянная, с юга – проектируемой улицей Загородный проезд г.о. Балашиха, (ранее – г. Железнодорожный) Московской области.

4.2 Описание объекта недвижимости:

Жилой дом – 17-ти этажное 3-х секционное здание (блок-секции № 1,2,3), с техподпольем и «теплым» чердаком, прямоугольной в плане формы, запроектировано на базе сборно-монолитного каркаса КУБ-2.5. по регулярной каркасной конструктивной схеме – сборно-монолитный безригельный каркас.

Пристройка – 2-х этажное здание, с техподпольем и совмещенной кровлей, прямоугольной в плане формы.

Высота этажей:

в жилом здании – 1-го и типовых - 3,0 метра, техподполья – 2,6 м (от пола до потолка), чердака (от пола до пола) – 1,8 м.

в пристройке – техподполья – 2,6 м (от пола до пола), 1-го – 3,3 м, 2-го – 3,05 м (от пола до потолка).

На этажах зданий размещаются помещения:

В техподполье: инженерно-технического назначения (ИТП, электрощитовых, водомерного узла, для размещения слаботочных систем), для разводки инженерных коммуникаций.

На 1-ом этаже жилого здания (каждой секции) размещены квартиры, вестибюль входа в здание с помещениями консьержа и санузлом, помещения уборочного инвентаря, колясочная, помещения управляющей компании.

На 2-17-ом этажах жилого здания (каждой секции) запроектированы одно- и двухкомнатные квартиры, офисные помещения управляющей компании.

На 1-ом и 2-ом этаже пристройки: помещения входных групп, диспетчерских служб, офисов.

5. Количество в составе строящегося жилого дома (квартир, нежилых помещений):

5.1 Количество квартир: 300 шт., в т.ч:

- 1-комнатных – 202 шт.

- 2-комнатных – 98 шт.

Общая площадь квартир (с учетом летних помещений) – 13 949 кв.м.

5.2. Количество нежилых помещений (офис):

– Нежилое помещение в пристройке – 2 шт., общей площадью – 566 кв.м.

6. Функциональное назначение нежилых помещений в жилом доме, не входящих в состав общего имущества:

Функциональное назначение нежилых помещений: помещения свободного назначения (офисы), помещения управляющей компании и помещения диспетчерских служб, предназначенных для эксплуатационного обслуживания жилых домов (К1 – К24) в соответствии с Проектом планировки территории) и объектов социальной, бытовой и культурной инфраструктуры (детские дошкольные учреждения Д1, Д2, Д3, общеобразовательные школы ШК1, ШК2, физкультурно-оздоровительные комплексы Ф1, Ф2 в соответствии с Проектом планировки территории) в границах земельного участка площадью 365 000 кв.м. с кадастровым номером 50:50:0040211:9.

7. Состав общего имущества жилого дома, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта в эксплуатацию:

- лестницы и лестничные площадки;
- теплый чердак с помещениями для оборудования, обеспечивающего техническое обслуживание многоквартирного дома;
- техническое подполье с помещениями для оборудования, обеспечивающего техническое обслуживание многоквартирного дома;
- лифты, лифтовые и иные шахты, машинные отделения лифтов;
- вентиляционные камеры;
- электрощитовые;
- вспомогательные помещения, в которых имеются инженерные коммуникации или иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование;
- коридоры;
- крыша;
- ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое, противопожарное и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- машиноместа для автотранспорта;
- индивидуальный тепловой пункт;
- водомерный узел;
- земельный участок (образованный в процессе раздела/выдела), на котором расположен жилой дом, с элементами благоустройства и озеленения, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства объекты, расположенные на указанном земельном участке.

8. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию:

8.1 Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объектов в эксплуатацию: 3 квартал 2017 г.

8.2 Орган, уполномоченный на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию: Министерство строительного комплекса Московской области.

9. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков:

По мнению Застройщика, подобные риски отсутствуют.

10. Планируемая стоимость строительства многоквартирного жилого дома (по состоянию на момент публикации):

1 032 226 000 руб.

11. Организации, осуществляющие основные строительные-монтажные и другие работы.

11.1 Заказчик строительства:

ООО «Главстрой-СПб», ИНН 7839347260, КПП 780101001, ОГРН 1069847534360, зарегистрировано 12.12.2006 (Свидетельство ФНС РФ серии 78 № 005992639), Устав (редакция 7) утвержден Протоколом № 10 Внеочередного Общего собрания участников от 14 декабря 2015 г., государственная регистрация произведена 10.10.2013 за государственным регистрационным номером 9157848535055 (Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц выдан МИФНС №15 по Санкт-Петербургу).

11.2 Генеральный подрядчик:

ООО «Главстрой-Саввино», зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №20 по Московской области. Свидетельство серия 5- № 013953116 от 12.08.2013 г. ОГРН 1135012005721, ИНН 5012080176, КПП 501201001, свидетельство № 0356.01-2014-5012080176-С-042 от 15.12.2014 г. о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выдано Некоммерческим партнерством содействия развитию строительного комплекса и свободного предпринимательства в сфере строительства «Столица». Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций: СРО-С-042-25092009.

12. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве:

12.1. 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 17-ти этажный 3-х секционный многоквартирный жилой дом № 4 с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения с техническим подвалом и теплым чердаком.

12.2. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения - заключение договора страхования со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании.

Страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилых помещений участникам долевого строительства по договорам долевого участия на основании Генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-24310/2016 от 08 апреля 2016 года, заключенного Застройщиком в соответствии со ст.15.2. Закона 214-ФЗ с Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (Адрес: 109457, г.Москва, ул.Окская, д.13, оф.4501, ИНН 1832008660, КПП 775001001), осуществляющим страхование на основании лицензии № СИ №0072 от 17 июля 2015 г. на осуществление страхования.

Объект долевого строительства, в отношении которого заключен вышеуказанный договор страхования: 17-ти этажный трехсекционный жилой дом № 4 с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения с техническим подвалом и теплым чердаком по адресу: Московская область, Московская область, г.о. Балашиха (ранее – г. Железнодорожный)

Застройщик вправе изменить способ обеспечения исполнения обязательств Застройщика по передаче жилого помещения на любой иной из числа допустимых в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе неоднократно, а также заменить страховую организацию, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения. Информация об изменении способа обеспечения исполнения обязательства Застройщика и/или замене страховой организации доводятся до сведения Участников долевого строительства путем внесения

соответствующих изменений в настоящую проектную декларацию, которые подлежат опубликованию в установленном действующим законодательством РФ порядке.

13. Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства:

Возможно заключение сделок, регулируемых Гражданским кодексом РФ и законодательством РФ о долевом участии в строительстве и об инвестиционной деятельности

Настоящая проектная декларация подлежит размещению в сети «Интернет» по адресу:
www.gmsn.ru.