

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ООО «ГАЛС»


В.Н. Пудовкин



Проектная декларация
(редакция от «30» января 2017 года)

строительства Многофункционального общественно-делового центра, двух встроенных трансформаторных подстанций (МФОДЦ) по адресу:

город Санкт-Петербург, Фрунзенский район, ул. Салова, дом 61, литера А

- 1 Этап строительства: Многофункциональный общественно-деловой центр, состоящий из секций 1,2 корпуса 1, встроенно-пристроенных помещений, части подземной автостоянки
- 2 Этап строительства: Многофункциональный общественно-деловой центр, состоящий из секций 3,4 корпуса 1, Встроенно-пристроенных помещений, части подземной автостоянки
- 3 Этап строительства: Многофункциональный общественно-деловой центр, состоящий из корпуса 2 со встроенными помещениями, корпусов 3,4,5, части подземной автостоянки

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ		
1.1	<i>О фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения, а также о режиме работы застройщика</i>	Общество с ограниченной ответственностью «ГАЛС», ООО «ГАЛС», тел (812) 380- 82- 66 Юридический адрес: 192102, город Санкт-Петербург, улица Салова, дом 61 Фактический и почтовый адрес: 192102, город Санкт-Петербург, улица Салова, дом 61 Пятидневная рабочая неделя, с понедельника по четверг с 9.00 до 18.00, в пятницу с 9.00 до 17.00.
1.2	<i>О государственной регистрации застройщика</i>	Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 21 октября 2011 года внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц о создании юридического лица Общества с ограниченной ответственностью «ГАЛС» за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1117847449367, свидетельство бланк серия 78 № 008401166. Общество с ограниченной ответственностью «ГАЛС» поставлено на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ – Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 27 по Санкт-Петербургу 21 октября 2011 года, свидетельство о постановке на учет бланк серии 78 № 008401167; присвоены ИНН 7816523223, КПП 781601001
1.3	<i>Об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица – учредителя (участника.)</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Новый Век» 50 (пятьдесят) процентов голосов в органе управления Общество с ограниченной ответственностью «РАСТ» 50 (пятьдесят) процентов голосов в органе управления
1.4	<i>О проектах строительства</i>	Строительство объектов недвижимости в течение трех

	<i>многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации.</i>	лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, не осуществлялось
1.5	<i>О виде лицензируемой деятельности, номер лицензии, срок ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию.</i>	Инвестиционная деятельность и девелоперская деятельность не лицензируется. Получение допуска к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, в отношении застройщика не требуется.
1.6	<i>О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации</i>	Финансовый результат текущего года на 30.01.2017 г. прибыль 385 тыс. руб. Размер кредиторской задолженности на 30.01.2017 г. – 17 378 тыс. руб. Размер дебиторской задолженности на 30.01.2017 г. – 3 336 тыс. рублей.

2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1	<i>О цели проекта строительства</i>	<p>Строительство Многофункционального общественно-делового центра, двух встроенных трансформаторных подстанций в составе</p> <ul style="list-style-type: none"> • Корпуса 1 со встроенно-пристроенными помещениями, • Корпуса 2 со встроенно-пристроенными помещениями, • корпусов 3, 4, 5, • подземной автостоянкой под корпусами 2,3,4,5 и незастроенной частью двора, • встроенной в корпус 1 РТП, • встроенной в корпус 2 ТП <p>на земельном участке по адресу: город Санкт-Петербург, Фрунзенский административный район, ул. Салова, дом 61 литера А.</p>
2.2	<i>Об этапах и о сроках его реализации</i>	<p>Начало строительства Объекта – I квартал 2017 года.</p> <p>Срок окончания строительства Объекта – I квартал 2020 года.</p>
2.3	<i>О результатах экспертизы проектной документации</i>	<p>Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Ленинградская кинофабрика» № 78-1-2-0197-14 от 24 ноября 2014 года по результатам инженерных изысканий для разработки проектной документации «Многофункционального общественно-делового центра, двух встроенных трансформаторных подстанций по адресу: Санкт-Петербург, ул. Салова, дом 61, литера А».</p> <p>Положительное заключение негосударственной экспертизы ГБУ «Центр экспертно-технического сопровождения» №2-1-1-0008-14 от 04.12.2014г по</p>

		<p>проектной документации без сметы «Многофункционального общественно-делового центра, двух встроенных трансформаторных подстанций по адресу: Санкт-Петербург, ул. Салова, дом 61, литера А».</p> <p>Положительное заключение негосударственной экспертизы ГБУ «Центр экспертно-технического сопровождения» №2-1-1-0012-15 от 30.09.2015г по разделу проектной документации «Отопление и вентиляция» без сметы «Многофункционального общественно-делового центра, двух встроенных трансформаторных подстанций по адресу: Санкт-Петербург, ул. Салова, дом 61, литера А».</p>
2.4	<i>О разрешении на строительство</i>	<p>Разрешение на строительство № 78-17015820-2014. Выдано ООО «ГАЛС» Службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 18.12.2014г.</p> <p>Дата выдачи разрешения: 18 декабря 2014 г. Срок действия разрешения на строительство: до 18 марта 2020 г.</p>
2.5	<p><i>О правах застройщика на земельный участок, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства объектов недвижимости</i></p>	<p>Собственник земельного участка – ООО «ГАЛС»</p> <p>Документы-основания: Разделительный баланс от 18.07.2011, утвержденный Решением внеочередного общего собрания участников общества с ограниченной ответственностью «Грузовое автотранспортное предприятие №1» Протокол №1/2011 от 18.07.2011; Расшифровка от 12.12.2011 к разделительному балансу от 18.07.2011.</p> <p>Свидетельство (бланк серия 78-АЖ № 447917) о государственной регистрации права выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «19» января 2012 года.</p> <p>Кадастровый номер участка: 78:13:0733504:15 Общая площадь участка – 23 258,00 кв.м., границы участка - в соответствии с кадастровым планом земельного участка.</p> <p>Участок расположен на территории существующего квартала и ограничен:</p> <ul style="list-style-type: none"> - с юго-востока – улицей Салова, - юго-запада – земельным участком, примыкающим к улице Бухарестской, - с северо-запада – существующей застройкой объектов образования, - с северо-востока – существующей застройкой нежилого назначения. <p>На земельном участке располагаются здания, собственником которых является ООО «ГАЛС», а именно:</p> <p>Административно-производственный корпус, назначение: Нежилое, этажность: 1-4, подземная этажность: 1, общая: 5 020,4 кв.м., адрес объекта: г. Санкт-Петербург, улица Салова, д. 61, лит. А,</p>

кадастровый (или условный) номер: 78:13:7335Г:5:55.
Документы-основания: Разделительный баланс от 18.07.2011, утвержденный Решением внеочередного общего собрания участников общества с ограниченной ответственностью «Грузовое автотранспортное предприятие №1» Протокол №1/2011 от 18.07.2011; Расшифровка от 12.12.2011 к разделительному балансу от 18.07.2011.

Свидетельство (бланк серия 78-АЖ № 447918) о государственной регистрации права выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «19» января 2012 года.

Существующих ограничений (обременений) права не зарегистрировано.

Склад агрегатов и химикатов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 498,9 кв.м., инв. № б/н, лит. Б, адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Салова, д. 61, лит. Б, кадастровый (или условный) номер: 78:13:7335Г:5:36.

Документы-основания: Разделительный баланс от 18.07.2011, утвержденный Решением внеочередного общего собрания участников общества с ограниченной ответственностью «Грузовое автотранспортное предприятие №1» Протокол №1/2011 от 18.07.2011; Расшифровка от 12.12.2011 к разделительному балансу от 18.07.2011.

Свидетельство (бланк серия 78-АЖ № 447919) о государственной регистрации права выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «19» января 2012 года.

Существующих ограничений (обременений) права не зарегистрировано.

Здание котельной, назначение: Нежилое, этажность: 2, общая площадь: 953,7 кв.м., адрес объекта: г. Санкт-Петербург, улица Салова, д. 61, лит. В, кадастровый (или условный номер): 78:13:7335Г:5:46.

Документы-основания: Разделительный баланс от 18.07.2011, утвержденный Решением внеочередного общего собрания участников общества с ограниченной ответственностью «Грузовое автотранспортное предприятие №1» Протокол №1/2011 от 18.07.2011; Расшифровка от 12.12.2011 к разделительному балансу от 18.07.2011.

Свидетельство (бланк серия 78-АЖ № 447927) о государственной регистрации права выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «19» января 2012 года.

Существующих ограничений (обременений) права не зарегистрировано.

Приемный пункт автомашин, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 634,5 кв.м., адрес объекта: г. Санкт-Петербург, улица Салова, д. 61, лит. Д,

		<p>кадастровый (или условный) номер: 78:13:7335Г:5:3 Документы-основания: Разделительный баланс от 18.07.2011, утвержденный Решением внеочередного общего собрания участников общества с ограниченной ответственностью «Грузовое автотранспортное предприятие №1» Протокол №1/2011 от 18.07.2011; Расшифровка от 12.12.2011 к разделительному балансу от 18.07.2011. Свидетельство (бланк серия 78-АЖ № 447922) о государственной регистрации права выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «19» января 2012 года. Существующих ограничений (обременений) права не зарегистрировано.</p>
2.6	<i>Об элементах благоустройства</i>	<p>Проектом предусмотрено комплексное благоустройство и озеленение территории в пределах условных границ участка и в пределах прилегающих городских территорий со стороны магистралей, включая тротуары, проезды, площадки для отдыха, газоны, цветники, посадку кустарников на свободной от застройки и покрытий территории, установку элементов малых архитектурных форм. Внутри дворовая территория формируется на покрытии подземной автостоянки.</p>
2.7	<i>О местоположении строящегося объекта недвижимости и об его описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство</i>	<p>Многофункциональный общественно-деловой центр, две встроенные трансформаторные подстанции запроектированы на земельном участке по адресу: г.Санкт-Петербург, улица Салова, дом 61, литера А.</p> <p>Вышеуказанный земельный участок расположен во Фрунзенском административном районе Санкт-Петербурга, на пересечении улиц Бухарестской и Салова, напротив станции метро «Бухарестская» и торгово-развлекательного комплекса «Континент».</p> <p>Применена монолитная железобетонная стеновая система с плоскими безбалочными перекрытиями. Здание опирается на свайное основание из проектируемых забивных свай, объединенных железобетонным монолитным плитным ростверком. Жесткость, устойчивость и геометрическая неизменяемость здания обеспечивается совместной работой диафрагм жесткости, наружных стен и колонн здания, дисков перекрытий и покрытий.</p> <p>Фундаменты – свайные с плитным ростверком. Сваи - сборные, железобетонные. Ростверки – монолитные железобетонные. Колонны – монолитные железобетонные. Стены лестничных клеток и лифтового узла, являющиеся диафрагмами жесткости – несущие монолитные железобетонные. Перекрытия и покрытия – монолитные железобетонные безбалочные.</p>

		<p>Ограждающие конструкции – стены наружные, самонесущие, опирающиеся на междуэтажные перекрытия.</p> <p>Лестницы – лестничные марши сборные, железобетонные, лестничные площадки - монолитные железобетонные.</p> <p>Кровля зданий – плоская.</p> <p>Отопление, водоснабжение и канализация, электроснабжение, телефонизация, радиофикация, телевидение и иные слаботочные сети запроектированы от городских сетей.</p> <p>Интернет- высокоскоростной.</p>
2.8	<p><i>О количестве в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей, а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией</i></p>	<p>Строительство Объекта организовано тремя этапами, каждый из которых может функционировать автономно от других.</p> <p>1-й Этап строительства включает: МФОДЦ, состоящий из 1-й, 2-й секции корпуса 1, встроенно-пристроенных помещений, части подземной автостоянки на 27 машиномест.</p> <p>1-й Этап строительства имеет следующие проектные характеристики:</p> <p>Количество этажей - 19 в том числе подземных - 1 надземных - 18 (в т.ч. 3-й этаж технический)</p> <p>Общая площадь здания - 36 993,00 м² Количество нежилых помещений – 750 шт. в том числе: - одноместных нежилых помещений (студий) - 585 шт. - одноместных нежилых помещений - 105 шт. - 2-х местных нежилых помещений - 60 шт.</p> <p>Общая площадь нежилых помещений с учетом балконов и лоджий – 21 326,92 м² Вместимость автостоянки 27 машиномест</p> <p>2-й Этап строительства включает: МФОДЦ, состоящий из 3-й, 4-й секции корпуса 1, встроенно-пристроенных помещений, части подземной автостоянки на 31 машиноместо.</p> <p>2-й Этап строительства имеет следующие проектные характеристики:</p> <p>Количество этажей - 19 в том числе подземных - 1 надземных - 18 (в т.ч. 3-й этаж технический)</p> <p>Общая площадь здания - 37510,0 м² Количество нежилых помещений – 795 шт. в том числе: - одноместных нежилых помещений (студий) - 660 шт. - одноместных нежилых помещений - 75 шт. - 2-х местных нежилых помещений - 60 шт.</p> <p>Общая площадь нежилых помещений с учетом балконов и лоджий – 21 967,66 м² Вместимость автостоянки 31 машиноместо</p>

		<p>3-й Этап строительства включает: МФОДЦ, состоящий из Корпуса 2 со встроенно-пристроенными помещениями, корпусов 3, 4, 5 и части подземной автостоянки на 212 машиномест.</p> <p>3-й Этап строительства имеет следующие проектные характеристики: Количество этажей - 19 в том числе подземных - 1 надземных - 18 (в т.ч. в корпусе 2 третий этаж технический) Общая площадь здания - 82963,0 м² Количество нежилых помещений - 1921 шт. в том числе: - одноместных нежилых помещений (студий) - 1446 шт. - одноместных нежилых помещений - 343 шт. - 2-х местных нежилых помещений - 132 шт. Общая площадь нежилых помещений с учетом балконов и лоджий - 56 996,30 м² Вместимость автостоянки 212 машиномест</p> <p>Встроенно-пристроенные помещения коммерческого назначения обеспечивают возможность получения разнообразных сервисных услуг, как для обитателей создаваемого многофункционального комплекса, так и для жителей района. В их числе - офисные помещения с отдельными входами, Кафе и Физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном. Существует возможность размещения других инфраструктурных предприятий: аптек, салонов красоты, мини-маркетов, салонов связи и т.д.</p> <p>Подземная автостоянка на 270 м/м примыкает к подземному этажу корпуса 1 и в перспективе должна объединить все пять корпусов МФОДЦ. В помещение автостоянки можно попасть из номерного фонда всех корпусов, не выходя на улицу. Крыша автостоянки - эксплуатируемая, с возможностью устройства внутри дворовых проездов и иных элементов благоустройства.</p>
2.9	<i>О функциональном назначении нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества</i>	<p>Встроенно-пристроенные офисные помещения, в том числе Бизнес центр Кафе Физкультурно-оздоровительный комплекс Подземная автостоянка Функциональное назначение иных нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, определяется владельцами этих нежилых помещений.</p>
2.10	<i>О составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости,</i>	<p>Лестнично-лифтовые узлы, лифты, лифтовые шахты, шахты для коммуникаций и воздуховодов, иные технологические шахты;</p>

	<i>которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства</i>	<p>вестибюли, лифтовые холлы, переходы;</p> <p>иное - предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном комплексе, за исключением помещений, обслуживающих комплексы ФОК, Кафе и Бизнес-центра;</p> <p>неэксплуатируемые крыши;</p> <p>внутридомовые инженерные системы, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном комплексе за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;</p> <p>внутриплощадочные и внеплощадочные инженерные сети и инженерные сооружения, обеспечивающие устойчивую эксплуатацию Объекта, включая РТП и ТП</p>
2.11	<i>О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию</i>	<p>I квартал 2020 года.</p> <p>Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию -</p> <p>Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, ИНН/КПП 7840016760/784001001, 191023 Санкт-Петербург, улица Зодчего Росси, д. 13</p>
2.12	<i>О возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков</i>	<p>Риски при проведении строительных работ, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе: стихийных бедствий, военных действий любого характера, блокады, решений Правительственных органов, изменений ставок рефинансирования Центрального банка, изменений налогового законодательства РФ. При этом исполнение обязательств по срокам получения Разрешения на ввод комплекса в эксплуатацию отодвигается соразмерно времени действия этих обстоятельств.</p> <p>Риски гражданской ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при осуществлении строительства.</p>
2.13	<i>О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости</i>	Ориентировочная стоимость строительства МФОДЦ – 9 715 817 500 рублей
2.14	<i>О перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков)</i>	<p>Проектная организация: ООО «СМ-Проект»</p> <p>Генеральный подрядчик: ООО «Лемминкяйнен Строй»</p> <p>Застройщик-Заказчик: ООО «ГАЛС»</p>
2.15	<i>Способ обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору долевого участия:</i>	В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору долевого участия с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считается находящимся в залоге право собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) Многофункционального общественно-делового центра, двух встроенных

трансформаторных подстанций, по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Салова, дом 61, литера А.
В связи с тем, что на земельном участке (кадастровый номер 78:13:0733504:15) располагаются объекты недвижимости, принадлежащие ООО «ГАЛС», также считаются находящимися в залоге следующие объекты недвижимости:

Административно-производственный корпус, назначение: Нежилое, этажность: 1-4, подземная этажность: 1, общая: 5 020,4 кв.м., адрес объекта: г. Санкт-Петербург, улица Салова, д. 61, лит. А, кадастровый (или условный) номер: 78:13:7335Г:5:55.
Документы-основания: Разделительный баланс от 18.07.2011, утвержденный Решением внеочередного общего собрания участников общества с ограниченной ответственностью «Грузовое автотранспортное предприятие №1» Протокол №1/2011 от 18.07.2011; Расшифровка от 12.12.2011 к разделительному балансу от 18.07.2011.

Свидетельство (бланк серия 78-АЖ № 447918) о государственной регистрации права выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «19» января 2012 года.

Существующих ограничений (обременений) права не зарегистрировано.

Склад агрегатов и химикатов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 498,9 кв.м., инв. № б/н, лит. Б, адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Салова, д. 61, лит. Б, кадастровый (или условный) номер: 78:13:7335Г:5:36.

Документы-основания: Разделительный баланс от 18.07.2011, утвержденный Решением внеочередного общего собрания участников общества с ограниченной ответственностью «Грузовое автотранспортное предприятие №1» Протокол №1/2011 от 18.07.2011; Расшифровка от 12.12.2011 к разделительному балансу от 18.07.2011.

Свидетельство (бланк серия 78-АЖ № 447919) о государственной регистрации права выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «19» января 2012 года.

Существующих ограничений (обременений) права не зарегистрировано.

Здание котельной, назначение: Нежилое, этажность: 2, общая площадь: 953,7 кв.м., адрес объекта: г. Санкт-Петербург, улица Салова, д. 61, лит. В, кадастровый (или условный номер): 78:13:7335Г:5:46.

Документы-основания: Разделительный баланс от 18.07.2011, утвержденный Решением внеочередного общего собрания участников общества с ограниченной ответственностью «Грузовое автотранспортное предприятие №1» Протокол №1/2011 от 18.07.2011; Расшифровка от 12.12.2011 к разделительному балансу

		<p>от 18.07.2011.</p> <p>Свидетельство (бланк серия 78-АЖ № 447927) о государственной регистрации права выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «19» января 2012 года.</p> <p>Существующих ограничений (обременений) права не зарегистрировано.</p> <p>Приемный пункт автомашин, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 634,5 кв.м., адрес объекта: г. Санкт-Петербург, улица Салова, д. 61, лит. Д, кадастровый (или условный) номер: 78:13:7335Г:5:3</p> <p>Документы-основания: Разделительный баланс от 18.07.2011, утвержденный Решением внеочередного общего собрания участников общества с ограниченной ответственностью «Грузовое автотранспортное предприятие №1» Протокол №1/2011 от 18.07.2011; Расшифровка от 12.12.2011 к разделительному балансу от 18.07.2011.</p> <p>Свидетельство (бланк серия 78-АЖ № 447922) о государственной регистрации права выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «19» января 2012 года.</p> <p>Существующих ограничений (обременений) права не зарегистрировано.</p>
2.16	<p><i>Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров долевого участия</i></p>	<p>Отсутствуют.</p>