

Проектная декларация

о строительстве Многоквартирного дома со встроенными помещениями
по адресу:

г. Санкт-Петербург, Костромской проспект, участок 1
(северо-западнее пересечения с Забайкальской улицей)

(в редакции от 13 ноября 2017 г.)

Обществом с ограниченной ответственностью «ПСМ-Классик» в соответствии со статьями 19, 20, 21 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214-ФЗ

1.1.	Фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ПСМ-Классик»
	Местонахождение	<u>Юридический адрес:</u> 191014, Санкт-Петербург, ул. Маяковского, дом 12А, литера П <u>Фактический адрес:</u> 191014, Санкт-Петербург, ул. Маяковского, дом 12А, литера П
	Номер телефона	+7 (812)-407-21-00
	Адрес электронной почты	info@glorax.com
	Адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"	www.sherlock-house.ru
	Лицо, исполняющее функции единоличного исполнительного органа застройщика	Генеральный директор Коновалов Андрей Викторович
1.1.1.	Коммерческое обозначение, индивидуализирующее застройщика	GLORAX DEVELOPMENT Glorax Development ГЛОРАКС ДЕВЕЛОПМЕНТ Глоракс Девелопмент    

1.2.	Режим работы	Ежедневно (без выходных) С 9:00 часов до 21:00 часа.
1.3.	Государственная регистрация Застройщика	1. Свидетельство о государственной регистрации № 130054 от 20 декабря 2000 г., выдано Регистрационной палатой Администрации Санкт-Петербурга. 2. Зарегистрировано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Красногвардейскому району по Санкт-Петербургу за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1037816005402, свидетельство серии 78 № 001786308 от 27 января 2003 года; 3. ИНН 7806112150.
1.4.	Учредители (участники) Застройщика, обладающие более 5 % голосов	Общество с ограниченной ответственностью «Глоракс», ИНН 7717761040 – 100 % голосов.
1.5.	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	1. Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Гражданский проспект, участок 1, (юго-западнее дома 111, литера А по Гражданскому проспекту). Плановый срок ввода Объекта в эксплуатацию – 2 квартал 2019 г.; 2. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой, расположенный по адресу г. Санкт-Петербург, Будапештская улица, участок 1 (севернее дома 6, литера А по Будапештской улице). Плановый срок ввода Объекта в эксплуатацию – 4 квартал 2018 г.
1.6.	Виды лицензируемой деятельности застройщика, номер лицензии, срок её действия	Не имеется
1.7.	Финансовый результат текущего года	Последняя отчетная дата: 30.09.2017 г. Размер чистой прибыли (убытков) по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Прибыль 3 759,00 тыс.руб.
1.8.	Размер кредиторской задолженности	Последняя отчетная дата: 30.09.2017 г. Размер кредиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности 189 053,00 тыс.руб.
1.9.	Размер дебиторской задолженности	Последняя отчетная дата: 30.09.2017 г. Размер дебиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности 353 312,00 тыс.руб.
1.10.	О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции,	Застройщик не является членом саморегулируемых организаций и иных некоммерческих организаций.

	капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства	
--	---	--

Информация о проекте строительства:

2.1	Цель проекта строительства	Многоквартирный дом со встроенными помещениями
	Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
	Назначение объекта	Жилое
2.1.1	Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект капитального строительства (наименование жилого комплекса)	ЖК «Шерлок Хаус» Жилой комплекс «Шерлок Хаус» Жилой дом «Шерлок Хаус» Sherlock House 
2.2	Этапы и сроки реализации строительного проекта:	Первый этап – разработка, согласование, утверждение в установленном порядке проектной документации. Продолжительность этапа – до 15.02.2013 года. Второй этап – производство строительно-монтажных и иных работ, необходимых для ввода дома в эксплуатацию, в том числе строительство (реконструкция) в соответствии с техническими условиями объектов инженерной инфраструктуры. Продолжительность этапа - до 30.05.2017 года.
2.3	Результат государственной экспертизы проектной документации:	1. Положительное заключение Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения «Центр государственной экспертизы» № 78-1-4-0031-13 от 08.02.2013 г. 2. Положительное заключение Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения «Центр государственной экспертизы» №78-1-2-0226-14 от 30.05.2014 г. 3. Положительное заключение Общества с ограниченной ответственностью «Негосударственная экспертиза» от 09.02.2016 №77-2-1-2-0001-16. 4. Положительное заключение Общества с ограниченной ответственностью «Негосударственная экспертиза» от 16.06.2016 №77-2-1-2-0017-16.

	О лицах, выполнивших инженерные изыскания	ООО «Торговый дом «Сигма»; ООО ФПГ «РОССТРО» ЗАО «ЛенТИСИЗ»; ОАО «ТРЕСТ ГРИИ»; ООО «ЭкЮрЪ».
	О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	ООО «КБ СмартПроект»; ООО «Торговый дом «Сигма».
2.4.	Разрешение на строительство:	Разрешение на строительство № 78-003-0218.2-2013 выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 21 декабря 2016 г. (выдано взамен Разрешения на строительство №78-003-0218.1-2013 от 14.03.2016, ранее выданного взамен Разрешения на строительство №78-03021820-2013 от 21.02.2013). Срок действия Разрешения на строительство: до 15 ноября 2017 года.
2.5	Права Застройщика на земельный участок:	Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № 04-ЗК03224(Т) от 22.08.2011 г. Собственник земельного участка – субъект Российской Федерации – г. Санкт-Петербург.
2.6.	Границы и площади земельного участка, предусмотренные проектной документацией:	Земельный участок площадью 2687,0 м кв. Кадастровый номер 78:36:0005336:5 Участок ограничен: <ul style="list-style-type: none"> • с северо-востока – территорией землепользования СПб Педагогического колледжа № 4 (дом № 46 по Костромскому пр.); • с юго-востока – Костромским проспектом; • с северо-запада – территорией жилого дома № 35 по Удельному пр.; • с юга-запада – Забайкальская улица;
2.7.	Элементы благоустройства:	По окончании строительства жилого дома и прокладки инженерных коммуникаций к нему, прилегающая территория подлежит благоустройству. Благоустройство территории включает в себя устройство тротуаров, организацию проездов и площадок для временного хранения автомобилей, устройство детских игровых площадок и площадки под контейнеры для бытового мусора. Озеленение территории подразумевает устройство газонов.
2.8.	Местоположение строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и его описание в соответствии с проектной документацией, на основании которого разрешение на строительство выдано:	<u>Адрес расположения объекта:</u> г. Санкт-Петербург, Костромской проспект, участок 1 (северо-западнее пересечения с Забайкальской улицей); <u>Техническая характеристика объекта:</u> Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями; <u>Количество этажей:</u> 9 (Девять); <u>Количество подъездов:</u> 1 (Один); <u>Фундаменты:</u> монолитный железобетонный ростверк на свайном основании; <u>Наружные стены:</u> газобетон, утеплитель; <u>Наружная отделка:</u> лицевой кирпич, штукатурка по сетке с

		<p>последующей окраской, 1-2 этажи отделки натуральным камнем;</p> <p><u>Внутренние стены лестничных клеток:</u> монолитные, межквартирные – блоки из ячеистого бетона;</p> <p><u>Перегородки:</u> гипсовые пазогребневые, блочные из ячеистого бетона;</p> <p><u>Перекрытия:</u> монолитные;</p> <p><u>Кровля:</u> инверсионная. Покрытие кровли – плоское, с организованным внутренним водостоком;</p> <p><u>Инженерное оборудование:</u> пассажирский и грузовой лифт;</p> <p><u>Класс энергоэффективности:</u> А+;</p> <p><u>Категория (класс) сейсмостойкости:</u> - согласно СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах» на основе комплекта карт ОСР-97, которые утверждены РАН с 1 января 2000 года. Санкт-Петербург находится в зоне с сейсмическими воздействиями 6 баллов по шкале MSK-64. Разработка дополнительных мероприятий не требуется;</p> <p><u>Благоустройство</u> – согласно проекту.</p>								
2.8.1	О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения:	<p>1. Условия на подключение к системам коммунального водоснабжения и канализации ГУП «Водоканал» от 24.07.2012 г. №300-28-9267/12-01, договор № 115088/12 от 22.11.2012;</p> <p>Стоимость оказания услуг составляет: 4 737 564 (Четыре миллиона семьсот сорок три тысячи пятьсот шестьдесят четыре) рубля 60 копеек.</p> <p>2. Технические условия на присоединение к тепловым сетям ГУП «ТЭК» №22-05/19346-434 от 07.07.2016, договор №601.055.12 от 26.11.2012</p> <p>Стоимость составляет: 5 611 183 (Пять миллионов шестьсот одиннадцать тысяч сто восемьдесят три руб. 20 коп.)</p> <p>3. Технические условия на присоединение к элетрическим сетям (Приложение №12 к договору №ОД-СПб-1107-12/28803-Э-11 от 22.11.2012)</p> <p>Стоимость составляет: 8 143 497 (Восемь миллионов сто сорок три тысячи четыреста девяносто семь руб. 25 коп.)</p>								
2.8.2	О планируемом подключении к сетям связи:	<p>1. Технические условия Ростелеком на присоединение 13 - 10/152 от 11.05.2016 г.</p> <p>2. Технические условия Ростелеком на присоединение связи РАСЦО №112/16 от 13.04.2016 г.</p>								
2.8.3	О составе общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирном доме:	<p>В состав общего имущества в многоквартирном доме входят:</p> <table border="1"> <tr> <td>1. Технические помещения</td> <td>1011 кв.м</td> </tr> <tr> <td>2. Тамбуры</td> <td>14 кв.м</td> </tr> <tr> <td>3. Лестницы</td> <td>117 кв.м</td> </tr> <tr> <td>4. Лифтовой холл</td> <td>193 кв.м</td> </tr> </table>	1. Технические помещения	1011 кв.м	2. Тамбуры	14 кв.м	3. Лестницы	117 кв.м	4. Лифтовой холл	193 кв.м
1. Технические помещения	1011 кв.м									
2. Тамбуры	14 кв.м									
3. Лестницы	117 кв.м									
4. Лифтовой холл	193 кв.м									

		5. Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства			2 687, 00 кв.м.	
2.8.4	Перечень и характеристики технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме:	N п\п	Описание места расположения	Вид оборудования	Характеристики	Назначение
		1	Узел ввода 1-ый этаж, помещение 41	Водомерный узел, хоз. – питьевого водоснабжения	В соответствии с проектной документацией	Водоснабжение
		2	Насосная, 1-ый этаж, помещение 29	хоз. – питьевого водоснабжения	В соответствии с проектной документацией	Водоснабжение
		3	ИТП, (жилая часть), 1-ый этаж, помещение 32	Оборудование ИТП и УУТЭ	В соответствии с проектной документацией	Отопление, горячее водоснабжение
			ИТП, (коммерция), 1-ый этаж, помещение 30	Оборудование ИТП и УУТЭ	В соответствии с проектной документацией	Отопление, горячее водоснабжение
		3	Электрощитовая, 1-ый этаж, помещение 12	Силовое электрооборудование	В соответствии с проектной документацией	Прием и распределение электроэнергии
		4	Помещение СС, 1-ый этаж, помещение 9	Оборудование систем связи	В соответствии с проектной документацией	Телефон, интернет, радио, СКТ, диспетчизация
2.9	Количество в составе строящегося многоквартирного дома самостоятельных частей, продаваемых участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома: <ul style="list-style-type: none"> квартир; 	Квартир – 95 шт., из них: - однокомнатных 71 шт., - двухкомнатных – 7 шт., - трехкомнатных – 17 шт. Общая площадь квартир (без учета балконов) – 5 319, 54 кв. м. Общая площадь квартир 5 353,12 кв. м. Нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме: Встроенные помещения (без учета технических				

	<ul style="list-style-type: none"> иных объектов недвижимости; <p>Технические характеристики самостоятельных частей многоквартирного дома</p>	<p>помещений) общей площадью – 528,67 кв.м Кладовые помещения общей площадью – 34,95 кв. м Количество кладовых помещений – 10 шт.</p>
2.10	Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирных домах, не входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах:	Помещения для продажи производственных, непроизводственных товаров и услуг, хозяйственные кладовые для личного (индивидуального или семейного) использования
2.11	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома:	2 квартал 2017 года
2.12	Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанного многоквартирного дома:	Служба государственного строительного надзора и экспертизы; Заказчик-Застройщик – ООО «ПСМ-Классик»; Генеральный подрядчик ООО «Актив»; Генеральный проектировщик ООО «КБ СмартПроект»;
2.13	Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков:	Информация о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства отсутствуют. Страхование не осуществляется.
2.14	Планируемая стоимость строительства многоквартирного дома:	Планируемая стоимость строительства – 374 млн. рублей
2.15	Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные работы:	Генеральный подрядчик ООО «Актив»
2.16	Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:	Залог в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в соответствии со статьей 15.2 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не производится (п. 3 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2012 № 294-ФЗ).
2.17	Иные договоры и сделки, на основании которых	Собственные средства Застройщика

	24.1.4	Вид договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность		
	24.1.5	Дата договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность		
	24.1.6	Номер договора, предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность		
	24.1.7	Наименование органа, с которым заключен договор, предусматривающий безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность		
	24.1.8	№ п/п	Цель (цели) затрат застройщика, планируемых к возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору участия в долевом строительстве	Планируемые затраты застройщика
		1	2	3

Раздел 25. Иная, не противоречащая законодательству, информация о проекте

25.1. Иная информация о проекте	25.1.1	Иная информация о проекте
--	--------	---------------------------

Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию

Раздел 26 Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию

№ п/п	дата	Наименование раздела проектной документации	Описание изменений
1	21.12.2016	Все разделы Проектной документации	Корректировка ТЭП. Увеличение количества машино-мест.

Генеральный директор ООО «ПСМ-Классик»



А.В. Коновалов