


### 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 27 октября 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<br><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 Фищева Анастасия Леонидовна   |
| 1.1.1. | Коммерческое обозначение, индивидуализирующее застройщика                     | <b>GLORAX DEVELOPMENT</b><br>Glorax Development<br>ГЛОРАКС ДЕВЕЛОПМЕНТ<br>Глоракс Девелопмент<br><br><br><br> |

|       |  |   |
|-------|--|---|
| 1.2.  | Режим работы   | Ежедневно (без выходных)<br>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.<br>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;<br>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.;<br>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.<br>Размер чистой прибыли (убытков) по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности<br>Прибыль 3 759,00 тыс.руб.  |
| 1.8.  | Размер кредиторской задолженности  | Последняя отчетная дата: 30.09.2017 г.<br>Размер кредиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности<br>189 053,00 тыс.руб.  |
| 1.9.  | Размер дебиторской задолженности   | Последняя отчетная дата: 30.09.2017 г.<br>Размер дебиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности<br>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»<br>Жилой комплекс «Шерлок Хаус»<br>Жилой дом «Шерлок Хаус»<br>Sherlock House<br>   |
| 2.2   | Этапы и сроки реализации строительного проекта:   | Первый этап – разработка, согласование, утверждение в установленном порядке проектной документации.<br>Продолжительность этапа – до 15.02.2013 года.<br>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.<br>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.<br>2. Положительное заключение Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения «Центр государственной экспертизы» №78-1-2-0226-14 от 30.05.2014 г.<br>3. Положительное заключение Общества с ограниченной ответственностью «Негосударственная экспертиза» от 09.02.2016 №77-2-1-2-0001-16.<br>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»;<br>ООО ФПГ «РОССТРО»<br>ЗАО «ЛенТИСИЗ»;<br>ОАО «ТРЕСТ ГРИИ»;<br>ООО «ЭкЮрЪ».   |
|      | О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование  | ООО «КБ СмартПроект»;<br>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).<br>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.<br>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.<br>Кадастровый номер 78:36:0005336:5<br>Участок ограничен: <ul style="list-style-type: none"> <li>• с северо-востока – территорией землепользования СПб Педагогического колледжа № 4 (дом № 46 по Костромскому пр.);</li> <li>• с юго-востока – Костромским проспектом;</li> <li>• с северо-запада – территорией жилого дома № 35 по Удельному пр.;</li> <li>• с юга-запада – Забайкальская улица;</li> </ul>   |
| 2.7. | Элементы благоустройства:  | По окончании строительства жилого дома и прокладки инженерных коммуникаций к нему, прилегающая территория подлежит благоустройству.<br>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.<br>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);<br><u>Техническая характеристика объекта:</u> Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями;<br><u>Количество этажей:</u> 9 (Девять);<br><u>Количество подъездов:</u> 1 (Один);<br><u>Фундаменты:</u> монолитный железобетонный ростверк на свайном основании;<br><u>Наружные стены:</u> газобетон, утеплитель;<br><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  | Электроцеховая, 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:<br>• квартир; | <p>Квартир – 95 шт., из них:<br/>- однокомнатных 71 шт.,<br/>- двухкомнатных – 7 шт.,<br/>- трехкомнатных – 17 шт.</p> <p>Общая площадь квартир (без учета балконов) – 5 319, 54 кв. м.<br/>Общая площадь квартир 5 353,12 кв. м.<br/>Нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме:<br/>Встроенные помещения (без учета технических</p> |   |   |  |  |

|      |   |  |
|------|---|--|
|      | <ul style="list-style-type: none"> <li>иных объектов недвижимости;</li> </ul> <p>Технические характеристики самостоятельных частей многоквартирного дома</p>        | <p>помещений) общей площадью – 528,67 кв.м<br/> Кладовые помещения общей площадью – 34,95 кв. м<br/> 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, непродовольственных 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;<br>Заказчик-Застройщик – ООО «ПСМ-Классик»;<br>Генеральный подрядчик ООО «Актив»;<br>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.<br>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».<br>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   |

|       | привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров: |  |   |      |   |                    |   |          |                                    |  |   |          |                                    |   |
|-------|---|--|---|------|---|--------------------|---|----------|------------------------------------|--|---|----------|------------------------------------|---|
| 2.18  | Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию:  | В проектную документацию были внесены следующие изменения:   |   |      |   |                    |   |          |                                    |  |   |          |                                    |   |
|       |   | <table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Дата</th> <th>Наименование раздела проектной документации</th> <th>Описание изменений</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>14.03.16</td> <td>Все разделы Проектной документации</td> <td>Корректировка ТЭП. Увеличение количества квартир</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>21.12.16</td> <td>Все разделы Проектной документации</td> <td>Из проекта исключен встраиваемый паркинг<br/>Корректировка ТЭП</td> </tr> </tbody> </table> | № п/п   | Дата | Наименование раздела проектной документации | Описание изменений | 1 | 14.03.16 | Все разделы Проектной документации | Корректировка ТЭП. Увеличение количества квартир | 2 | 21.12.16 | Все разделы Проектной документации | Из проекта исключен встраиваемый паркинг<br>Корректировка ТЭП |
| № п/п | Дата  | Наименование раздела проектной документации  | Описание изменений  |      |   |                    |   |          |                                    |  |   |          |                                    |   |
| 1     | 14.03.16  | Все разделы Проектной документации   | Корректировка ТЭП. Увеличение количества квартир              |      |   |                    |   |          |                                    |  |   |          |                                    |   |
| 2     | 21.12.16  | Все разделы Проектной документации   | Из проекта исключен встраиваемый паркинг<br>Корректировка ТЭП |      |   |                    |   |          |                                    |  |   |          |                                    |   |

Генеральный директор  
ООО «ПСМ-Классик»

