

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

(редакция на 30.03.2016 г.)

**Объект:** 5-6-8-и этажный апартамент-отель (гостиница), расположенный по адресу:  
г. Санкт-Петербург, ул. Галерная, д.40, лит. А и лит.А3; наб. Адмиралтейского канала, д.15, лит. А

<b>1. Информация о Застройщике</b>	
<b>Наименование</b>	Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «РГС Недвижимость». Сокращенное фирменное наименование: ООО «РГС Недвижимость».
<b>Место нахождения</b>	119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д.40, стр.4.
<b>Режим работы</b>	С 9.00 до 18.00
<b>Сведения о государственной регистрации</b>	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: ООО «РГС Недвижимость» зарегистрировано 06 мая 2003 года за основным государственным регистрационным номером 1037714038416. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77 № 004611544, выдано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 14 по Северному административному округу г. Москвы.
<b>Сведения об учредителях (участниках), которые обладают 5% и более голосов в органе управления</b>	SAXONITE TRADING CO.LIMITED (Кипр)-100%
<b>Сведения о завершённых проектах за последние три года</b>	Застройщик не принимал участие в проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации
<b>Лицензионная деятельность</b>	Строительная деятельность лицензированию не подлежит
<b>Информация о финансовом результате текущего года</b>	564 694 тыс. руб.
<b>Информация о размере кредиторской и дебиторской задолженностях</b>	Кредиторская задолженность составляет 1 110 657 тыс. руб. Дебиторская задолженность составляет 819 331 тыс. руб.
<b>2. Информация о проекте строительства:</b>	
<b>Цели проекта</b>	Приспособление объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом и издательство С.М. Проппера» для современного использования (реконструкции) с реставрацией под размещение апартамент-отеля (гостиницы).
<b>Этапы реконструкции</b>	нет
<b>Начало реконструкции</b>	17 октября 2013 года
<b>Окончание реконструкции</b>	30 июня 2016 года
<b>Результаты государственной экспертизы проектной</b>	Положительное заключение управления государственной экспертизы, выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Санкт-Петербургское государственное автономное учреждение «Центр государственной экспертизы» № 78-1-4-0429-13 от

документации	11.10.2013 г.						
Разрешение на строительство	№78-28/13 от 17.10.2013 г. выдано Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры						
Право Застройщика на земельный участок	Земельный участок общей площадью 2 619 кв.м с кадастровым номером 78:32:1088:16, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Галерная улица, д. 40, лит.А, принадлежит Застройщику на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права №78-АЖ 418277 от 28 декабря 2011 года.						
<b>3. Описание реконструируемого объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство:</b>							
Местоположение реконструируемого объекта	г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, ул. Галерная, д.40, лит. А и лит. А3; наб. Адмиралтейского канала, д.15, лит. А.						
Благоустройство территории	Устройство покрытия внутреннего двора брусчаткой из натурального камня с подсветкой, покрытие участков тротуаров на Галерной улице и наб. Адмиралтейского канала асфальт. Во дворах устанавливаются малые архитектурные формы и выполняются озеленение в переносных вазонах.						
Описание объекта	<p>Объект состоит из трех Корпусов.</p> <p><b>Корпус №1 (литера А и А3 по Галерной ул.):</b> 6-ти этажный корпус, в том числе последний мансардный этаж, без подвального помещения. На 1-м этаже запроектированы вестибюли, лестнично-лифтовой холл, помещение оперативной связи, санитарные узлы, кладовая уборочного инвентаря. С 2-го по 6-й этажи расположены гостиничные номера - апартаменты. Вертикальная связь между этажами предусмотрена посредством одного лифта и 2-х лестничных клеток. Главные входы в корпус запроектированы со стороны Галерной улицы и дворовой территории, входы в нежилые помещения предусмотрены с Галерной улицы и из арки.</p> <p><b>Корпус №2 (Литер А2):</b> 8-ми этажный корпус со встроенной закрытой автостоянкой. В цокольном этаже предусмотрена автостоянка, прокладка инженерных коммуникаций и обустройство индивидуального теплового пункта. Въезд в автостоянку предусмотрен со стороны наб. Адмиралтейского канала. На 1-м этаже в правом крыле запроектированы гостиничные номера для маломобильных групп населения и в левом крыле предусмотрены гостинично-общественные помещения. С 2-го по 7-й этажи запроектированы гостиничные номера с кухнями, кухнями-столовыми и совмещенными санитарными узлами. Вертикальная связь между этажами предусмотрена посредством 2-х лифтов и 2-х лестничных клеток. Главные входы в корпус предусмотрены со стороны Галерной ул. через парадную лестничную клетку.</p> <p><b>Корпус №3 (литера А по наб. Адмиралтейского канала):</b> 5-ти этажный корпус, в том числе последний мансардный этаж, с подвальным помещением для размещения водомерного узла. На 1-м этаже расположены общественные помещения для гостиницы (помещения для переговоров, администрации отеля, выставочный зал и лестнично-лифтовой узел). С 2-го по 5-й этажи расположены гостиничные номера-апартаменты. Вертикальная связь между этажами предусмотрена посредством 1 лифта и лестничной клетки. Вход в корпус осуществляется через входную группу с наб. Адмиралтейского канала и с дворовой территории.</p>						
Показатели объекта	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Площадь застройки</td> <td style="text-align: right;">2 388,59 кв.м.</td> </tr> <tr> <td>Общая площадь зданий</td> <td style="text-align: right;">12 076, 37 кв.м.</td> </tr> <tr> <td>Строительный объём</td> <td style="text-align: right;">50 122,71 куб.м.</td> </tr> </table>	Площадь застройки	2 388,59 кв.м.	Общая площадь зданий	12 076, 37 кв.м.	Строительный объём	50 122,71 куб.м.
Площадь застройки	2 388,59 кв.м.						
Общая площадь зданий	12 076, 37 кв.м.						
Строительный объём	50 122,71 куб.м.						

	Этажность составляет: 5-6-8 Общее количество апартаментов: 102
	<p>Техническое состояние апартаментов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• межкомнатные перегородки не возводятся;</li> <li>• пол, потолок и стены без отделки;</li> <li>• в корпусе № 1 и 3 устанавливаются оконные (балконные) блоки из металлопластика со стеклопакетами, в корпусе № 2 устанавливаются оконные (балконные) блоки из алюминиевого профиля со стеклопакетами, подоконники не устанавливаются;</li> <li>• входная дверь — деревянная (клееный массив), окраска эмаль полуматовая, цвет «Кобальт», фурнитура Palladium;</li> <li>• межкомнатные двери не устанавливаются;</li> <li>• канализация, заканчивается в общем стояке заглушкой;</li> <li>• холодное и горячее водоснабжение — вертикальный трубопровод в общем стояке до апартамента с установкой шаровых кранов, без горизонтальной разводки, без установки конечных приборов;</li> <li>• вытяжная система вентиляции — естественная, заканчивается выпуском в общем стояке, без разводки; (в КП приточно-вытяжная).</li> <li>• радиаторы стальные панельные;</li> <li>• электропроводка — без разводки по апартаментам, вводится в апартаменты, в апартаментах устанавливается щиток с электросчетчиком и вводным автоматом;</li> <li>• слаботочные устройства (телефон, интернет) — вводится в апартаменты, в апартаментах устанавливается щиток с распаячной коробкой (без разводки по апартаментам);</li> <li>• домофония выполняется в полном объеме с установкой внутри апартаментов абонентского оборудования;</li> <li>• сантехническое оборудование не устанавливается;</li> <li>• электроплита не устанавливается.</li> <li>• Система кондиционирования на базе чиллера — разводка до апартамента.</li> </ul> <p>Общественные зоны (лифтовые холлы, коридоры, лестничные клетки, тамбуры) - отделка выполняется в соответствии с дизайн-проектом.          Технические и подсобные помещения - отделка выполняется в соответствии с проектом.</p>
<p><b>Подробное описании объекта</b></p>	

Корпус 1		
Этаж	Строительный № апартамента	Общая площадь, кв.м.
2	1	88,40
2	4	93,93
2	5	73,82
3	2	90,82

3	6	95,17
3	7	77,09
4	3	111,06
4	8	95,34
4	9	77,06
5	10	173,63
5	11	110,43
6	12	137,94
<b>Итого</b>		<b>1 224,69</b>
Корпус 1		
Помещения		Общая площадь помещений, кв.м
1	Офисное помещение	226,36
2	Офисное помещение	30,61
3	Офисное помещение	49,80
<b>Итого</b>		<b>306,77</b>
Корпус 2		
Этаж	Строительный № апартаменты	Общая площадь, кв.м.
1	1	54,45
1	2	44,45
1	3	70,05
1	4	44,45
1	5	54,45
1	6	74,40
2	1	78,25
2	2	54,45
2	3	48,25
2	4	56,60
2	5	42,85
2	6	27,35
2	7	44,45
2	8	46,20
2	9	40,70
2	10	68,90
2	11	57,15
2	12	74,60
2	13	50,20
2	14	52,80
3	1	78,25
3	2	52,80
3	3	50,05
3	4	56,60

3	5	41,05
3	6	27,35
3	7	46,25
3	8	44,45
3	9	42,50
3	10	68,90
3	11	57,15
3	12	74,60
3	13	48,45
3	14	54,55
4	1	78,25
4	2	54,45
4	3	46,75
4	4	56,60
4	5	42,55
4	6	27,35
4	7	42,85
4	8	46,15
4	9	39,45
4	10	68,90
4	11	57,15
4	12	74,60
4	13	49,85
4	14	51,05
5	1	78,25
5	2	51,15
5	3	50,65
5	4	56,60
5	5	39,45
5	6	27,35
5	7	46,15
5	8	42,85
5	9	43,05
5	10	68,90
5	11	57,15
5	12	74,60
5	13	47,05
5	14	54,55
6	1	78,25
6	2	54,45
6	3	50,65
6	4	92,95
6	5	94,10
6	6	51,55

6	7	134,70
6	8	92,35
6	9	74,60
6	10	54,55
7	1	70,05
7	2	54,45
7	3	50,65
7	4	92,95
7	5	94,10
7	6	51,55
7	7	134,70
7	8	92,35
7	9	67,85
7	10	54,55
<b>Итого</b>		<b>4 843,00</b>
Корпус 2		
Помещения		Общая площадь помещений, кв.м
Офисное помещение		320,65
Офисное помещение		17
Офисное помещение		17
Паркинг		866
<b>Итого</b>		<b>1220,65</b>
Корпус 3		
Этаж	Строительный № апартамента	Общая площадь, кв.м
2	126	165,30
2	127	153,45
3	128	166,35
3	129	150,14
4	130	164,10
4	131	152,88
5	132	195,01
5	133	160,73
<b>Итого</b>		<b>1 307,96</b>
Корпус 3		
Помещения		Общая площадь помещений, кв.м
Офисное помещение		229,24
<b>Итого</b>		<b>229,24</b>

Состав общего имущества в объекте, которое будет	1) лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются
--------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию</p>	<p>инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном объекте оборудование (технические подвалы);  2) иные помещения в данном объекте, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном объекте, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;  3) ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного объекта, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном объекте за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;  4) земельный участок, на котором расположен данный объект, с элементами озеленения и благоустройства.</p>
<p>Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию</p>	<p>30 июня 2016 года</p>
<p>Орган, уполномоченный на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию</p>	<p>КГИОП г. Санкт-Петербурга</p>
<p>Возможные финансовые риски и меры по добровольному страхованию рисков</p>	<p>Форс-мажорные обстоятельства, в том числе: военные действия; экономический кризис, в том числе резкое изменение курса валют, рост инфляции; гражданские волнения; техногенные катастрофы; эпидемии, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия; резкое удорожание используемых материалов и ресурсов, производственные риски и др.  Добровольное страхование рисков застройщиком не осуществляется.</p>
<p>Планируемая стоимость реконструкции</p>	<p>1,3 млрд. руб.</p>
<p>Способ обеспечения исполнения обязательств Застройщика</p>	<p>В соответствии с пунктом 1 и пунктом 8 ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору участия в долевом строительстве с момента государственной регистрации договоров у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге земельный участок, предоставленный для строительства (создания) объекта строительства, и объект строительства. С момента подписания сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства указанное право залога, возникшее на основании Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», не распространяется на объект долевого строительства.</p>
<p>Перечень организаций осуществляющих основные строительномонтажные и другие работы</p>	<p>Проектировщик:  <b>ООО «Модуль ПКБ»</b>  ОГРН 1117847039166; ИНН 7842446021;  Местонахождение:  191040, г. Санкт-Петербург, ул. Черняховского, д. 69, лит. Б, пом. 1-Н,  тел. (812)579-66-03  Лицензия на осуществление деятельности по реставрации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) №РОК02384</p>

	<p>от 30.05.2011 г., Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, №0417.02-2011-7842446021-П-057 от 22 августа 2012 г. <u>Подрядчик:</u> <b>ООО «СпецСтройМонтаж»</b> ОГРН 1077847397088; ИНН 7841361424; Местонахождение: 191028, г. Санкт-Петербург, ул. Моховая, д.39, лит. А, пом. 74-Н, тел. (812)595-75-90 Лицензия на осуществление деятельности по реставрации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) № РОК 00930 от 06 ноября 2009 г. Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, № 0244.01-2013-7841361424-С-266 от 26 сентября 2013 г.</p>
<p><b>Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома за исключением привлечения денежных средств на основании договоров долевого участия</b></p>	<p>Договор инвестирования № 01/11-10 от 09 ноября 2010 года, заключенный между ООО «РГС Недвижимость» и ОАО «РГС Банк»</p>

Место опубликования Проектной декларации: [www.hollandspb.ru](http://www.hollandspb.ru)

Генеральный директор  
ООО «РГС Недвижимость»



А.В. Попов