

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

о проекте строительства многоквартирного жилого дома, позиция 11
по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район,
земли САОЗТ «Ручьи»

г. Всеволожск

27 апреля 2015 г.

1. Информация о Застройщике

1.	Фирменное наименование:	Закрытое акционерное общество «Универсальное Строительное объединение»
	Место нахождения:	188643, Россия, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Заводская, дом 33/35
	Режим работы:	с 9-00 до 18-00 часов, перерыв с 12-30 до 13-30, выходные дни: суббота, воскресенье.
1.2.	О государственной регистрации:	ЗАО «УНИСТО», первичная регистрация: Распоряжение главы администрации Октябрьского района мэрии Санкт-Петербурга №844 от 19.03.1992 г.; государственная регистрация Общества: зарегистрировано Регистрационной палатой Санкт-Петербурга 20.11.2001 г. за номером 166799 на основании Решения Регистрационной палаты Санкт-Петербурга от 20.11.2001 г. №259920, внесено в Единый городской реестр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей и журнал регистрации за номером 166799, Свидетельство о государственной регистрации выдано Регистрационной палатой Санкт-Петербурга 20 ноября 2001 года на бланке 166799, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, за основным государственным регистрационным номером: 1027804875537, выдано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Московскому району Санкт-Петербурга 13 ноября 2002 года, на бланке серии 78 № 002289016, Устав новая редакция, утвержден Решением Общего собрания акционеров ЗАО «УНИСТО» Протокол № 17 от 29 июня 2006 года, зарегистрирован Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица, за государственным регистрационным номером: 8067847689935, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 05 сентября 2006 на бланке серии 78 № 005781976, Изменения к Уставу утверждены Решением Общего собрания акционеров ЗАО «УНИСТО» Протокол №17 от 29 июня 2006 года, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица за государственным регистрационным номером 2069847814034, выдано 14 декабря 2006 года Межрайонной

		<p>инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу на бланке серия 78 № 006056236, Изменения к Уставу утверждены Решением Наблюдательного совета ЗАО «УНИСТО» Протокол №56 от 26 ноября 2007 года, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица за государственным регистрационным номером 7079847245230, выдано 05 декабря 2007 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу на бланке серия 78 № 006146860, Изменения к Уставу утверждены Решением Наблюдательного совета ЗАО «УНИСТО» Протокол №60 от 01 июля 2008 года, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица за государственным регистрационным номером 8089847139462, выдано 07 июля 2008 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу на бланке серия 78 № 006839383, Изменения к Уставу утверждены Решением Наблюдательного совета ЗАО «УНИСТО» Протокол №76 от 27 октября 2010 года, зарегистрированы 31 января 2011 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, за государственным регистрационным номером 2117847244250, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица, на бланке серия 78 № 008157199, Изменения к Уставу утверждены Решением Наблюдательного совета ЗАО «УНИСТО» Протокол №83 от 23 сентября 2011 года, зарегистрированы 03 октября 2011 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, за государственным регистрационным номером 8117847190343, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица, на бланке серия 78 № 008366206, Устав в новой редакции утвержден решением Наблюдательного совета ЗАО «УНИСТО» Протокол № 26 от 06 июня 2013 г. ЗАО «УНИСТО» поставлено на учет в налоговом органе 3 марта 2003 года по месту нахождения Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №5 по Санкт-Петербургу с присвоением ИНН 7830000867, КПП 470301001.</p>
1.3.	<p>Об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «БЕЛЫЕ НОЧИ - ДЕЗКОН» – юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации, обладающее 93,17% голосов размещенных голосующих акций ЗАО «УНИСТО»; зарегистрированное регистрационной палатой Санкт-Петербурга 24 октября 1997 года; регистрационный номер юридического лица до 1 июля 2002 года – №56883; 24 сентября 2002 года Инспекцией</p>

	<p>(наименования) юридического лица — учредителя (участника), фамилии, имени, отчества физического лица — учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица:</p>	<p>Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Всеволожскому району Ленинградской области внесены в Единый государственный реестр юридических лиц сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, за государственным регистрационным номером 1024700557045; 6,83% голосов - физические лица (205 акционеров), имеющие менее 5% голосов.</p>
1.4.	<p>О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию:</p>	<p>1. Жилой дом, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., дом №82. Этажность - 7 этажей, площадь здания 19000 м². Начало строительства проектное – ноябрь 2004 г., проектный срок ввода в эксплуатацию – апрель 2007 г., фактический срок ввода в эксплуатацию – июнь 2008 г., застройщик – ЗАО «Торговый двор», генеральный подрядчик – ЗАО «УНИСТО»;</p> <p>2. Жилой дом, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пр. Динамо, дом №14а. Этажность - 7 этажей, площадь здания - 7757 м². Начало строительства проектное – июнь 2005 г., проектный срок ввода в эксплуатацию – декабрь 2006 г., фактический срок ввода в эксплуатацию – декабрь 2007 г., застройщик – ИП Коков, генеральный подрядчик – ЗАО «УНИСТО»;</p> <p>3. Жилой дом поз. 37, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Старая, дом №7. Площадь застройки 1962 м², этажность 10 этажей, количество квартир 239 шт., общая площадь квартир (с учетом лоджий и балконов) 13910,82 м², площадь здания 17692 м², строительный объем 58380 м³. Начало строительства проектное – IV квартал 2007 г., проектный срок ввода в эксплуатацию - III квартал 2009 г., фактический срок ввода в эксплуатацию - III квартал 2009 г., застройщик – ООО «Астра», генеральный подрядчик – ЗАО «УНИСТО»;</p> <p>4. Жилой дом поз. 38, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Старая, д. № 9. Площадь застройки 640 м², этажность - 9 этажей, количество квартир 71 шт., жилая площадь 2074,52 м², общая площадь квартир – 3844,73 м², площадь здания 4990 м², строительный объем 16910 м³. Начало строительства проектное - IV квартал 2006г., проектный срок ввода в эксплуатацию - II квартал 2009 г., фактический срок ввода в эксплуатацию - III квартал 2009 г., застройщик – ООО «Астра», генеральный подрядчик – ЗАО «УНИСТО»;</p> <p>5. Жилой дом поз. 39, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Старая, д. № 11. Площадь застройки 1597м², этажность - 8 этажей, количество квартир 159 шт., общая площадь квартир 9081,57 м², площадь здания 11640 м², строительный объем 40200 м³. Начало строительства проектное – IV квартал 2006 г., проектный срок ввода в эксплуатацию - IV квартал 2008 г., фактический срок ввода в эксплуатацию - II квартал 2009 г., застройщик – ООО «Астра», генеральный подрядчик – ЗАО «УНИСТО».</p>
1.5.	<p>Информация: - о виде лицензируемой деятельности; - о номере лицензии; - о сроке ее действия; - об органе, выдавшем лицензию:</p>	<p>Допуск к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданное Саморегулируемой организацией «Некоммерческое партнерство компаний строительного комплекса «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ», за регистрационным номером 93/2-ДСРО-25112014 на</p>

		неопределенный срок взамен ранее выданного № 93/1-ДСРО-24122010. Сведения о ЗАО «УНИСТО» внесены 19.06.2009 г. в реестр членов саморегулируемой организации.
1.6.	О финансовом результате текущего года:	Финансовый результат текущего года: 64 216 000 (Шестьдесят четыре миллиона двести шестнадцать тысяч) руб.;
	О размере кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:	Размер кредиторской задолженности: 1 899 358 000 (Один миллиард восемьсот девяносто девять миллионов триста пятьдесят восемь тысяч) руб. Размер дебиторской задолженности: 1 143 519 000 (Один миллиард сто сорок три миллиона пятьсот девятнадцать тысяч) рублей

2. Информация о проекте строительства

2.1.	О цели проекта строительства:	Строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, позиция 11, состоящего из 5-ти секций, первая секция – 18-ми этажная, вторая – 18-ти этажная, третья – 18-ти этажная, четвертая – 18-ти этажная и пятая – 18-ти этажная. Под второй, третьей и четвертой секциями запроектирован подвал, под первой и пятой – техническое подполье. Общее количество этажей – 19, в том числе один подземный для инженерных коммуникаций. Общая площадь здания - 33 561, 6 кв. м.; общая площадь квартир – 24 599, 3 кв. м.; площадь квартир – 23 714, 7 кв. м.; строительный объем всего – 120 260, 8 куб. м.; в том числе подземной части – 5 067, 3 куб. м.; количеством этажей -18; количество квартир – 503 шт., расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи».
	Об этапах и сроках реализации строительного проекта:	Начало строительства: 08 апреля 2015 г. Окончание строительства: 08 октября 2017 г.
	О результатах государственной экспертизы проектной документации:	Результаты негосударственной экспертизы Проектной документации ЗАО «УНИСТО», изложены в Положительном заключении негосударственной экспертизы 78-1-4-0013-15 от 29.01.2015 г., утверждённом ООО «Негосударственная экспертиза проектов строительства» г. Санкт-Петербург. Проектная документация и результаты инженерных изысканий соответствуют установленным требованиям.
2.2.	О разрешении на строительство:	Разрешение на строительство выдано 08 апреля 2015 г. Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области за номером RU47504307-40/2015
2.3.	О правах застройщика на земельный участок, о собственности земельного участка в случае, если застройщик не является собственником:	Право собственности ЗАО «УНИСТО» на земельный участок зарегистрировано 30 июня 2014 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области за №47-47-13/039/2014-286 на основании: Договора купли-продажи земельного участка от 02.11.2010 г. <u>Протокола</u> заседания Наблюдательного совета Закрытого акционерного общества «Универсальное строительное объединение» от 28.01.2014 г. № 02/14; <u>Протокола</u> заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества «Универсальное строительное объединение» от 20.03.2014 г. № 05/14, о чем в

		<p>Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «30» июня 2014 г. сделана запись регистрации № 47-47-13/039/2014-286;</p> <p>Земельный участок обременен ипотекой, запись государственной регистрации 47-47-13/101/2014-005 от 30.06.2014 г. на основании договора последующей ипотеки от 06.05.2014 года, ипотекой, запись регистрации 47-47-13/101/2014-006 от 30.06.2014 г. на основании договора об ипотеке от 16.12.2010 г. удостоверенного нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга Русаковой Л. А., по реестру №6Д-1530, а также последующей ипотекой, запись государственной регистрации 47-47-13/153/2014-124 от 24.11.2014 г. на основании договора об ипотеке от 13.10.2014 года.</p> <p>На земельном участке осуществляется строительство многоквартирных жилых домов позиции 8, 9 и 10.</p>
	<p>О границах и площади земельного участка, предусмотренных проектной документацией:</p>	<p>Земельный участок расположен по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», кадастровый № 47:07:0722001:2786, площадь –47 961,0 кв. м.</p>
	<p>Об элементах благоустройства:</p>	<p>Благоустройство участка одиннадцатого этапа строительства предусматривает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - устройство газонов, посадка деревьев и кустарников, установка возле входов в здание скамеек и урн для мусора, металлические ограждения вдоль границ зеленых насаждений, площадки для занятий физкультурой, игр детей и отдыха взрослого населения, контейнерная площадка для сбора и временного хранения крупногабаритных отходов, организация автостоянок легковых автомобилей для жителей и сотрудников офисов жилых домов, паркинг и открытая автостоянка.
<p>2.4.</p>	<p>О местоположении строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство:</p>	<p>Земельный участок разделен условными границами, соответствующих планируемому четырем этапам строительства (поз. 8, 9, 10, 11). Многоквартирный жилой дом занимает северную часть участка.</p> <p>На смежных территориях относительно общих границ земельного участка находятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> - на севере – внутриквартальный проезд, за которым расположена территория проектируемой школы на 550 мест; - на востоке – территория существующих 16-ти этажных жилых домов (поз. 1, 2, 3) и далее шоссе Лаврики; - на юге – проектируемая транспортная магистраль на участке между Кольцевой автомобильной дорогой (КАД) и автодорогой из Мурино в д. Лаврики; - на западе – территория проектируемой газовой котельной. <p>Проектируемый многоквартирный жилой дом состоит из 5 секций. Все секции – 18-ти этажные. Под второй, третьей и четвертой секциями запроектирован подвал, под первой и пятой – техническое подполье.</p> <p>Входы в секции с улицы предусмотрены непосредственно в лифтовые холлы. Перед входами в секции для подъема на уровень первых этажей предусмотрены крыльца с телескопическими рампами для въезда на колясках и закатывания тележек.</p> <p>В подземных этажах секций размещены инженерные коммуникации и помещения инженерного оборудования здания. Подземные пространства секций, связанные дверными</p>

		проходами в стенах между секциями, образуют общее проходное подземное пространство.
2.5.	<p>О количестве в составе строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей, передаваемых участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:</p> <p>- квартир: - гаражей: - иных объектов недвижимости.</p> <p>Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:</p>	<p>Проектируемый многоквартирный жилой дом состоит из 5 секций. Все секции – 18-ти этажные. Под второй, третьей и четвертой секциями запроектирован подвал, под первой и пятой – техническое подполье.</p> <p>Проектом предусмотрено в доме 503 квартиры, в том числе</p> <ul style="list-style-type: none"> - однокомнатных «студий» - 107 шт., - однокомнатных - 180 шт., - двухкомнатных - 108 шт., - трехкомнатных - 108 шт. <p>Общая площадь квартир-студий – от 24, 1 до 24, 6 кв. м., за исключением одной квартиры на 1-м этаже секции № 3, общей площадью 36, 5 кв. м. Квартиры-студии включают жилые комнаты площадью от 16, 3 до 16, 8 кв. м. с кухонными уголками, прихожие и совмещенные санитарные узлы, оборудованные душевыми кабинами.</p> <p>Общая площадь 1-комнатных квартир – от 41, 1 до 44, 5 кв. м. Площадь жилых комнат от 15, 5 до 16, 2 кв. м. В квартирах предусмотрены совмещенные санитарные узлы, оборудованные ваннами.</p> <p>Общая площадь 2-комнатных квартир – от 56, 9 до 61, 3 кв. м. с общей площадью жилых комнат от 25, 8 до 31, 8 кв. м. В квартирах предусмотрены отдельные санитарные узлы, оборудованные ваннами.</p> <p>Общая площадь 3-комнатных квартир – от 73, 1 до 76, 9 кв. м. с общей площадью жилых комнат от 41, 3 до 44, 8 кв. м. В квартирах предусмотрены отдельные санитарные узлы, оборудованные ваннами.</p> <p>Здание запроектировано без чердака и технического этажа.</p> <p>В подвальной части здания предусмотрены помещения для инженерного обеспечения дома и кладовая хранения и сушки уборочного инвентаря. Все жилые секции оборудованы мусоропроводом. Мусоропроводы проходят через тамбуры между лифтовыми холлами и балконами для прохода в лестницы. Вентиляция жилых квартир предусматривается с механической вытяжкой и естественным притоком. Санузлы и кухни оборудуются отдельными вытяжными системами.</p> <p>Балконы и лоджии запроектированы во всех квартирах. Витражное остекление лоджий и балконов. Помещения квартир выполняются с полной отделкой. Ламинированное напольное покрытие – во всех помещениях, кроме санузлов и ванных комнат, керамические полы – в санузлах и ванных комнатах, окраска на основе вододисперсионных красок – для потолков во всех помещениях и стен в санузлах и в ванных комнатах, обои на бумажной основе – во всех помещениях, кроме санузлов и ванных комнат.</p>
2.6.	<p>О функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</p>	Нежилых помещений не предусмотрено.
2.7.	<p>О составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности</p>	В подземных этажах секций размещены инженерные коммуникации и помещения инженерного оборудования здания. Подземные пространства секций, связанные дверными проходами в стенах между секциями, образуют общее проходное подземное пространство. Помещения инженерного оборудования здания рассредоточены по подвалам секций № 2, 3 и 4. В состав

	участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства:	помещений включены: 2 ИТП, блок водомерного узла и двух насосных - хозяйственно-бытовой и пожаротушения, 2 блока кабельных с электрощитовыми и с входом из проходного пространства - кладовая уборочного инвентаря. Лифтовые холлы, лестницы и мусоросборные камеры. Земельный участок с элементами благоустройства и озеленения, на котором будет расположен многоквартирный жилой дом.
2.8.	О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:	08 октября 2017 года
	О перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:	1. Комитет Государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области 2. Застройщик – ЗАО «УНИСТО»
2.9.	О возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков:	Финансовые и прочие риски - повышение цен на строительные материалы, форс-мажорные обстоятельства. Добровольное страхование рисков при осуществлении проекта строительства не производилось.
	О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:	1 012 518 820 рублей
2.10.	О перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков):	ЗАО «УНИСТО», генеральный директор Куковица Валерий Валерьевич, общество имеет допуск к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданное Саморегулируемой организацией «Некоммерческое партнерство компаний строительного комплекса «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ», за регистрационным номером 93/2-ДСРО-25112014 взамен ранее выданного № 93/1-ДСРО-24122010. Сведения о ЗАО «УНИСТО» внесены 19.06.2009 г. в реестр членов саморегулируемой организации.
2.11.	О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:	В соответствии со ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 №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 с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности и

		<p>строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости, а именно, объекты долевого строительства:</p> <p>503 квартиры, в том числе</p> <ul style="list-style-type: none"> - однокомнатных «студий» - 107 шт., - однокомнатных - 180 шт., - двухкомнатных - 108 шт., - трехкомнатных - 108 шт. <p>- земельный участок с кадастровым номером № 47:07:0722001:2786, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи».</p> <p>Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещения по договору участия в долевом строительстве заключен с ООО «Страховая компания «Советская». Договор страхования № ДС/2015-0495. Срок страхования с «27» апреля 2015 г. по «08» апреля 2018 г.</p>
2.12.	<p>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:</p>	<p>Иных договоров и сделок, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не заключалось. Денежные средства привлекаются только по договорам участия в долевом строительстве.</p>

Генеральный директор
ЗАО «УНИСТО»

_____ В. В. Куковица

М.п.