

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
о проекте строительства многоквартирного жилого дома
по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район,
Муринское сельское поселение, земли САОЗТ «Ручьи»,
поз. 4 (Четвертый этап)

г. Санкт-Петербург

12 декабря 2012 г.

1. Информация о Застройщике

1.	Фирменное наименование:	Закрытое акционерное общество «Универсальное Строительное объединение».
	Место нахождения:	196105, Россия, г. Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, дом 40
	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; 13 ноября 2002 года Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Московскому району Санкт-Петербурга внесены в Единый государственный реестр юридических лиц сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, за государственным регистрационным номером 1027804875537 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 №002289016 от 13 ноября 2002 года). 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 781001001 (Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации: серия 78 №004728696 от 16 ноября 2011 года).
1.3.	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), фамилии, имени, отчества физического лица — учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе	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 Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Всеволожскому району Ленинградской области внесены в Единый государственный ре-

	управления этого юридического лица:	естр юридических лиц сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, за государственным регистрационным номером 1024700557045.
1.4.	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>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 1597 м², 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.	Информация: - о виде лицензируемой деятельности; - о номере лицензии; - о сроке ее действия; - об органе, выдавшем лицензию:	- Строительство зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом. Лицензия №ГС-2-781-02-27-0-7830000867-024553-2 от 14 марта 2008 года, срок действия – по 14 марта 2013 года, выдана Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хо-

		<p>зьяйству.</p> <p>- Допуск к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.</p> <p>Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданное Саморегулируемой организацией Некоммерческое партнерство компаний строительного комплекса «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ», за регистрационным номером 93-ДСРО-24122010. Сведения о ЗАО «УНИСТО» внесены 19.06.2009 г. в реестр членов саморегулируемой организации взамен Свидетельства № 93-ДСРО-19062009.</p>
1.6.	О финансовом результате текущего года:	Финансовый результат текущего года: 1 803 тыс. руб.
	О размере кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:	<p>Размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации: 841824 тыс. руб.</p> <p>Размер дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации: 708207 тыс. руб.</p>

2. Информация о проекте строительства

2.1.	О цели проекта строительства:	Строительство многоквартирного жилого жом на земельном участке со встроенными помещениями, позиция 4, площадью территории в границах землеотвода 32755 м. кв.; общая площадь здания 37289,3 кв. м.; строительный объем 137449,0 куб. м.; количеством этажей 19, в том числе подземных- 1 этаж, надземных-18 этажей, из них жилых – 17 этажей, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи»
	Об этапах и сроках реализации строительного проекта:	Начало строительства: 12.12.2012 г. Окончание строительства: 30.09.2014 г.
	О результатах государственной экспертизы проектной документации:	Результаты негосударственной экспертизы Проектной документации ЗАО «УНИСТО», изложены в Положительном заключении государственной экспертизы № 2-1-1-011-12, утверждённом Бюро экспертизы проектов ООО «ЛКФ» 04.12.2012 г. Результаты государственной экспертизы инженерных изысканий, изложенных в Положительном заключении государственной экспертизы № 47-1-1-0491-12 от 05.12.2012 г., утверждённом Государственным автономным учреждением «Управление государственной экспертизы Ленинградской области». Проектная документация и результаты инженерных изысканий соответствуют установленным требованиям.
2.2.	О разрешении на строительство:	Разрешение на строительство выдано 12.12.2012 г. Администрацией муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области за номером RU47504307-46
2.3.	О правах застройщика на земельный участок, о собственности:	Право собственности ЗАО «УНИСТО» на земельный участок зарегистрировано 12 сентября

	<p>нике земельного участка в случае, если застройщик не является собственником:</p>	<p>2012 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области за №47-47-13/091/2012-239 на основании Кадастрового паспорта земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) от 21.05.2012 № 47/201/12-77936, выдавший орган: филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Ленинградской области; договора купли-продажи земельного участка от 02.11.2010 г.; кадастрового паспорта земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) от 20.05.2011 №47/201/11-42864 выдавший орган: Федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата» по Ленинградской области. Земельный участок обременен ипотекой, за записью регистрации №47-47-13/091/2012-239 от 19 сентября 2012 г.</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 № 47:07:0722001:559, площадь – 32755 кв. м.</p>
	<p>Об элементах благоустройства:</p>	<p>Благоустройство участка четвертого этапа строительства предусматривает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - устройство проездов запроектировано с двухслойным асфальтобетонным покрытием, тротуары с покрытием бетонной плиткой, площадки отдыха –набивные. - посадка кустарников и деревьев, устройство газонов. <p>На территории участка четвертого этапа строительства предусмотрено: блочной комплектной трансформаторной подстанции (2БКТП); наземной стоянки для автомобилей на 61 машино-место; площадки для игр детей; площадки для отдыха взрослых; площадки для занятия физкультурой; площадки для установки контейнеров для сбора мусора; местных проездов, тротуаров, газонов, пешеходных дорожек.</p>
<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 под строительство жилого жема расположен в северной части муниципального образования «Муринское сельское поселение». Территория земельного участка под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, поз. 4, ограничена: - с севера – земельным участком перспективной жилой застройки-дом позиции 5; -с востока-шоссе Мурино-Лаврики; - с юга- земельным участком проектируемой жилой застройки; - с запада – земельными участками перспективной жилой застройки. Инженерные коммуникации представлены кабелями связи и электропитания, дождевой канализации, тепловой сети, бытовой канализации.</p>
<p>2.5.</p>	<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</p>	<p>19-ти этажный многоквартирный жилой дом, в том числе с подвалом для инженерных коммуникаций, пяти секционный, в котором предусмотрено 578 квартир, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - квартир - студий - 102 шт., - однокомнатных – 272 шт., - двухкомнатных – 170 шт., - трехкомнатных – 34 шт.

	<p>дома и (или) иного объекта недвижимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> - квартир: - гаражей: - иных объектов недвижимости. <p>Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:</p>	<p>Встроенные помещения, расположенные на первом этаже, общей площадью 1659,4 кв. м.</p> <p>В подвальном этаже предусмотрены помещения инженерного обеспечения: четыре помещения ИТП (два для жилых и два для встроенных помещений), водомерный узел с пожарной насосной, два помещения для ввода кабеля, насосная, кладовые уборочного инвентаря, кладовая для хранения ламп, кладовая для хранения труб, кладовая для хранения электротехнических устройств, кладовая сантехники, помещения кружков (два помещения в торцевых секциях с санузлами и отдельными входами по наружным лестницам в прямках). Вход в инженерные помещения и кладовые подвала предусмотрены по девяти наружным лестницам.</p> <p>Высота 1 этажа в объеме встроенных помещений – 3,30 м., при высоте помещений 3,04 м.</p> <p>Со 2 по 18 этаж в здании расположены квартиры. Высота жилых этажей 3,0 м.</p> <p>В надстройках над кровлей секций расположены выходы на кровлю, машинные помещения лифтов, помещение для обслуживания мусоропровода.</p> <p>В каждой секции имеется закрытая лестничная клетка с проходом через наружную зону во внеквартирные коридоры и лифтовые холлы с двумя лифтами грузоподъемностью 400 кг. и 630 кг. Лифт грузоподъемностью 630 кг. обеспечивает транспортировку пациентов на носилках и доступ инвалидов на креслах-каталках.</p> <p>Балконы и лоджии запроектированы во всех квартирах, начиная со 2 этажа. Перегородки в квартирах и встроенных помещениях из газобетонных блоков, толщиной 100 мм, в технических помещениях подвала и электрощитовых – из газобетонных блоков, толщиной 200 мм.</p> <p>Помещения квартир выполняются с полной отделкой. В отделке применяется вододисперсионная окраска, оклейка обоями, полы - ламинат и латексная краска (санузлы, ванны).</p>
2.6.	<p>О функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</p>	<p>На 1 этаже всех секций многоквартирного жилого дома расположены встроенные помещения – офисы и помещения кафе (секция 5), два помещения электрощитовых с отдельными входами и помещения жилой части здания – лифтовые холлы, лестничные клетки, мусоросборные камеры, сквозной проход.</p>
2.7.	<p>О составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, 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:</p>	<p>Тамбуры входа, лифтовые холлы, поэтажные коридоры, лестничные клетки, камера мусороудаления, кабельной, четыре помещения ИТП (два для жилых и два для встроенных помещений), водомерный узел с пожарной насосной, два помещения для ввода кабеля, насосная, кладовые уборочного инвентаря, кладовая для хранения ламп, кладовая для хранения труб, кладовая для хранения электротехнических устройств, кладовая сантехники, помещения кружков (два помещения в торцевых секциях с санузлами и отдельными входами по наружным лестницам в прямках).</p>
2.8.	<p>О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недви-</p>	<p>III квартал 2014 года</p>

	<p>жимости:</p> <p>О перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:</p>	<p>1. Комитет Государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области 2. Администрация МО «Муринское сельское поселение» 3. ООО «ПЕТРОСТАЛЬ»</p>
2.9.	<p>О возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков:</p> <p>О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:</p>	<p>Финансовые и прочие риски - повышение цен на строительные материалы, форс-мажорные обстоятельства. Добровольное страхование рисков при осуществлении проекта строительства не производилось.</p> <p>1 000 600 тыс. рублей</p>
2.10.	<p>О перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков):</p>	<p>ЗАО «УНИСТО», генеральный директор Г. С. Лордкипанидзе, общество имеет допуск к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданное Саморегулируемой организацией Некоммерческое партнерство компаний строительного комплекса «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ», за регистрационным номером 93-ДСРО-24122010. Сведения о ЗАО «УНИСТО» внесены 19.06.2009 г. в реестр членов саморегулируемой организации взамен Свидетельства № 93-ДСРО-19062009.</p>
2.11.	<p>О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:</p>	<p>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 строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости, а именно, объекты долевого строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> - квартир - студий - 102 шт., - однокомнатных – 272 шт., - двухкомнатных – 170 шт., - трехкомнатных – 34 шт.; - встроенные помещения, расположенные на первом этаже общей площадью 1659,4 кв. м.; - земельный участок с кадастровым номером № 47:07:0722001:559, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи»
2.12.	<p>Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания)</p>	<p>Иных договоров и сделок, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания)</p>

	влекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров;	многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не заключалось. Денежные средства привлекаются только по договорам участия в долевом строительстве.
--	--	---

**Генеральный директор
ЗАО «УНИСТО»**

_____ **Г.С. Лордкипанидзе**

М.п.