

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
о проекте строительства многоквартирного жилого дома
по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район,
земли САОЗТ «Ручьи»,
позиция 5

г. Санкт-Петербург

27 февраля 2013 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, 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

		<p>юридических лиц о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица за государственным регистрационным номером 2069847814034, выдано 14 декабря 2006 года Межрайонной 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. 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,</p>
--	--	---

		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 управления этого юридического лица:	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 реестр 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:	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»; 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»; 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»; 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 –

		<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - о виде лицензируемой деятельности; - о номере лицензии; - о сроке ее действия; - об органе, выдавшем лицензию: 	<p>- Строительство зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом.</p> <p>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 хозяйству.</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.	<p>О финансовом результате текущего года:</p>	<p>Финансовый результат текущего года: 1 803 тыс. руб.</p>
	<p>О размере кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:</p>	<p>Размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации: 841824 тыс. руб.</p> <p>Размер дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации: 708207тыс. руб.</p>

2. Информация о проекте строительства

2.1.	<p>О цели проекта строительства:</p>	<p>Строительство многоквартирного жилого дома на земельном участке со встроенными помещениями, позиция 5, площадью территории в границах землеотвода 32755 м. кв.; общая площадь здания 39462,0 кв. м.; общая площадь квартир-30668 кв. м.; строительный объем 153115,1 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»</p>
	<p>Об этапах и сроках реализации строительного проекта:</p>	<p>Начало строительства: 25.02.2013 г. Окончание строительства: 30.09.2015 г.</p>
	<p>О результатах государственной экспертизы проектной документации:</p>	<p>Результаты негосударственной экспертизы Проектной документации ЗАО «УНИСТО», изложены в Положительном заключении негосудар-</p>

		ственной экспертизы 4-1-1-0029-13 от 14.02.2013 г., утверждённом Бюро экспертизы проектов ООО «ЛКФ» г. Санкт-Петербург. Проектная документация и результаты инженерных изысканий соответствуют установленным требованиям.
2.2.	О разрешении на строительство:	Разрешение на строительство выдано 25.02.2013 г. Администрацией муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области за номером RU47504307-7
2.3.	О правах застройщика на земельный участок, о собственности земельного участка в случае, если застройщик не является собственником:	<p>Право собственности ЗАО «УНИСТО» на земельный участок зарегистрировано 12 сентября 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. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: в целях жилищного строительства.</p> <p>Земельный участок обременен ипотекой, за записью регистрации №47-47-13/102/2012-203 от 19 сентября 2012 г.</p>
	О границах и площади земельного участка, предусмотренных проектной документацией:	Земельный участок расположен по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», кадастровый № 47:07:0722001:559, площадь – 32755 кв. м.
	Об элементах благоустройства:	<p>Благоустройство участка пятого 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>В границах территории участка предусмотрено размещение:</p> <ul style="list-style-type: none"> -многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, позиция 5; - блочной комплектной трансформаторной подстанции (2БКТП); - наземных стоянок для автомобилей; - площадки для игр детей; - площадка для отдыха взрослых; - площадки для установки контейнеров для сбора мусора; -местных проездов, тротуаров, газонов пешеходных дорожек.
2.4.	О местоположении строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного	Земельный участок под строительство жилого дома расположен в северной части муниципального образования «Муринское сельское поселе-

	<p>объекта недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство:</p>	<p>ние». Территория земельного участка под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, поз. 5, расположена в восточной части земельного участка и ограничена:</p> <ul style="list-style-type: none"> - с запада – железной дорогой Санкт-Петербург-Токсово; - с северо-востока-автодорогой из Мурино в д. Лаврики; - с юга – проектируемой магистралью. <p>Инженерные коммуникации состоят из системы электроснабжения, системы водоснабжения, система водоотведения, отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, тепловых сетей, сетей связи.</p>
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> <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>19-ти этажный многоквартирный жилой дом, в том числе с подвалом для инженерных коммуникаций, пяти секционный, в котором предусмотрено 697 квартир, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - квартир - студий - 170 шт., - однокомнатных – 374 шт., - двухкомнатных – 119 шт., - трехкомнатных – 34 шт. <p>Встроенные помещения, расположенные на первом этаже, общей площадью 2798,8 кв. м.</p> <p>В подвальной этаже первой секции предусмотрен клуб по интересам для взрослых (клуб любителей шахмат). В подвалах остальных секций предусмотрены только технические помещения в том числе: «для прокладки инженерных коммуникаций», две «кабельных», три «кладовых для хранения коммуникационных труб», три «кладовых для хранения люминисцентных ламп», три «кладовых для хранения бытовой сантехники», две «кладовых хранения колясок», четыре ИТП, две «кладовых хранения инвентаря для уборки двора», три «кладовых хранения запчастей электрических устройств», кладовая уборочного инвентаря, «помещение слаботочных систем», «пожарная насосная и водомерный узел», «насосная». Все кладовые, колясочные, ИТП, водомерный узел и пожарная насосная оборудованы обособленными выходами непосредственно наружу по открытым лестницам. Высота подвала – 2,74 м.</p> <p>На 1-ом этаже расположены: офисные помещения, диспетчерская ТСЖ, с санузлами и помещением уборочного инвентаря для каждого офиса; лестнично-лифтовой узел, мусоросборная камера каждой секции; две электрощитовых. Высота первого этажа – 3,04 м., со второго по семнадцатый – 2,74 м., восемнадцатый – 2,95 м.</p> <p>Со 2 по 18 этаж в здании расположены квартиры. Вертикальная связь между этажами в каждой секции осуществляется по незадымляемой лестничной клетке и двумя лифтами грузоподъемностью 630 кг., кабиной, размерами 2100x1100, шириной дверного проема 1350x2080 (h) и грузоподъемностью 400 кг.</p> <p>Все жилые секции оборудованы мусоропроводом. Предусмотрена механическая вентиляция помещений кухонь и санузлов.</p> <p>Балконы и лоджии запроектированы во всех квартирах,</p>

		<p>начиная со 2 этажа. Витражное остекление лоджий и балконов – рамы из алюминиевого профиля с полимерным покрытием, стеклом 5 мм и в непрозрачных частях - эмалит. Перегородки в квартирах и встроенных помещениях из газобетонных блоков, толщиной 100 мм. Помещения квартир выполняются с полной отделкой. В отделке применяется вододисперсионная окраска, оклейка обоями, полы - ламинат и матовая 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-ом этаже расположены нежилые помещения предназначенные для расположения офисов.</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>В подвальном этаже первой секции предусмотрен клуб по интересам (клуб любителей шахмат). В подвалах остальных секций предусмотрены только технические помещения в том числе: «для прокладки инженерных коммуникаций», две «кабельных», три «кладовых для хранения коммуникационных труб», три «кладовых для хранения люминисцентных ламп», три «кладовых для хранения домовой сантехники», две «кладовых хранения колясок», четыре ИТП, две «кладовых хранения инвентаря для уборки двора», три «кладовых хранения запчастей электрических устройств», кладовая уборочного инвентаря, «помещение слаботочных систем», «пожарная насосная и водомерный узел», «насосная». На 1-ом этаже расположены: диспетчерская ТСЖ, с санузлами и помещением уборочного инвентаря; лестнично-лифтовой узел, мусоросборная камера каждой секции; две электрощитовых. Все кладовые, колясочные, ИТП, водомерный узел и пожарная насосная оборудованы обособленными выходами непосредственно наружу по открытым лестницам.</p>
2.8.	<p>О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:</p>	<p>III квартал 2015 года</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>Финансовые и прочие риски - повышение цен на строительные материалы, форс-мажорные обстоятельства. Добровольное страхование рисков при осуществлении проекта строительства не производилось.</p>
	<p>О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:</p>	<p>1 000 750 тыс. рублей</p>
2.10.	<p>О перечне организаций, осуществляющих основные строительные-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.</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.
2.11.	О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:	<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"> - квартиры - студии - 170 шт., - однокомнатные – 374 шт., - двухкомнатные – 119 шт., - трехкомнатные – 34 шт. <p>- встроенные помещения, расположенные на первом этаже общей площадью 2798,8 кв. м.;</p> <p>- земельный участок с кадастровым номером № 47:07:0722001:559, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи»</p>
2.12.	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:	Иных договоров и сделок, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не заключалось.

Генеральный директор
ЗАО «УНИСТО»

_____ Г.С. Лордкипанидзе

М.п.