

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**о проекте строительства многоквартирного жилого дома со встроенными**  
**помещениями, позиция 7**  
**по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район,**  
**земли САОЗТ «Ручьи»,**

г. Всеволожск

14 марта 2014 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:	<p>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 вне-</p>

сении 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 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 налого-

		<p>вом 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).</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 (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><b>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.</b></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><b>1. Жилой дом, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., дом №82. Этажность - 7 этажей, площадь здания 19000 м<sup>2</sup>. 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»;</b></p> <p><b>2. Жилой дом, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пр. Динамо, дом №14а. Этажность - 7 этажей, площадь здания - 7757 м<sup>2</sup>. 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»;</b></p> <p><b>3. Жилой дом поз. 37, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Старая, дом №7. Площадь застройки 1962 м<sup>2</sup>, этажность 10 этажей, количество квартир 239 шт., общая площадь квартир (с учетом лоджий и балконов) 13910,82 м<sup>2</sup>, площадь здания 17692 м<sup>2</sup>, строительный объем 58380 м<sup>3</sup>. 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»;</b></p> <p><b>4. Жилой дом поз. 38, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Старая, д. № 9. Площадь застройки 640 м<sup>2</sup>, этажность - 9 этажей, количество квартир 71 шт., жилая площадь 2074.52 м<sup>2</sup>, общая площадь квартир – 3844,73 м<sup>2</sup>, площадь здания 4990 м<sup>2</sup>, строительный объем 16910 м<sup>3</sup>. Начало строи-</b></p>

		<p>тельства 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 1597м<sup>2</sup>, этажность - 8 этажей, количество квартир 159 шт., общая площадь квартир 9081.57 м<sup>2</sup>, площадь здания 11640 м<sup>2</sup>, строительный объем 40200 м<sup>3</sup>. 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"> <li>- о виде лицензируемой деятельности;</li> <li>- о номере лицензии;</li> <li>- о сроке ее действия;</li> <li>- об органе, выдавшем лицензию:</li> </ul>	<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><b>Финансовый результат текущего года: 1 803 тыс. руб.</b></p>
	<p>О размере кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:</p>	<p><b>Размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации: 841824 тыс. руб.</b></p> <p><b>Размер дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации: 708207тыс. руб.</b></p>

## 2. Информация о проекте строительства

2.1.	<p>О цели проекта строительства:</p>	<p><b>Строительство многоквартирного жилого дома на земельном участке со встроенными помещениями, позиция 7, состоящего из 8-ми секций, площадью участка под размещение жилого дома позиция 7 - 13673,0 м. кв.; общая площадь объекта - 65277,0 кв. м.; общая площадь квартир-48784,2 кв. м.; общая площадь встроенных помещений – 856,5 кв. м.; строительный объем всего – 233251,13 куб. м.; в том числе подземной части – 11209,71 куб. м.; количеством этажей 19, в том числе подземных- 1 этаж, надземных-18 этажей, количество квартир – 882 шт., расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи».</b></p>
	<p>Об этапах и сроках реализации строительного проекта:</p>	<p><b>Начало строительства: 13.03.2014 г.</b> <b>Окончание строительства: I квартал 2017 г.</b></p>
	<p>О результатах государственной экспертизы проектной документации:</p>	<p><b>Результаты негосударственной экспертизы Проектной документации ЗАО «УНИСТО», изложены в Положительном заключении негосударственной экспертизы 78-1-2-0043-14 от 27.02.2014 г., утверждённом ООО «Негосударственная экспертиза проектов</b></p>

		строительства» г. Санкт-Петербург. Проектная документация и результаты инженерных изысканий соответствуют установленным требованиям.
2.2.	О разрешении на строительство:	Разрешение на строительство выдано 13 марта 2014 г. Администрацией муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области за номером RU47504307-8
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 27 февраля 2014 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области за №47:07:0722001:1924 на основании Кадастрового паспорта земельного участка от 14.01.2014 № 47/201/14-5823 выдавший орган: филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Ленинградской области; Кадастрового паспорта земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) от 21.03.2013 № 47/201/13-79209, выдавший орган: филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Ленинградской области 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 в силу закона.</p>
	О границах и площади земельного участка, предусмотренных проектной документацией:	Земельный участок расположен по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», кадастровый № 47:07:0722001:1924, площадь –13 673,0 кв. м.
	Об элементах благоустройства:	<p>Благоустройство участка седьмого этапа строительства предусматривает:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на территории участка предусматриваются устройство открытых автостоянок общей вместимостью 10 машиномест, площадки отдыха, контейнерной площадки, местных проездов, тротуаров, газонов пешеходных дорожек.</li> </ul>
2.4.	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	<p>Земельный участок под строительство жилого дома расположен в северной части муниципального образования «Муринское сельское поселение»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- с востока участок примыкает к шоссе Лаврики и ограничен «красными линиями» квартала;</li> <li>- с запада – открытая парковка и многоуровневый паркинг;</li> </ul>

	на строительство:	<p>- с севера расположены очистные сооружения и канализации;</p> <p>- с юга располагаются жилые дома, детские школьные и дошкольные учреждения.</p> <p>Главным фасадом здание ориентировано на восток, вдоль шоссе Лаврики и на юг в сторону жилого дома позиция 6, основные входы в жилой дом расположены вдоль внутреннего проезда. Входы во встроенные помещения расположены с внешнего фасада.</p> <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"> <li>- квартир:</li> <li>- гаражей:</li> <li>- иных объектов недвижимости.</li> </ul> <p>Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:</p>	<p><b>19-ти этажный восьми секционный многоквартирный жилой дом, в том числе с подвалом, в котором предусмотрено 882 квартиры, в том числе:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1- комнатных «студий» - 140 шт.,</li> <li>- однокомнатных – 318 шт.,</li> <li>- двухкомнатных – 212 шт.,</li> <li>- трехкомнатных – 212 шт.</li> </ul> <p><b>В общем объеме здания предусмотрен подвал для инженерных коммуникаций, технические помещения, в подвальных помещениях для каждой секции предусмотрены санузлы для служб эксплуатации здания.</b></p> <p><b>На первом этаже – встроенные офисные помещения в секциях 4, 5, 6. Жилая часть в секциях 1,2, 3, 7, 8. Со 2 по 18 этаж – жилая часть здания. Здание запроектировано без чердака и технического этажа.</b></p> <p><b>В подвале предусмотрены технические помещения в том числе: «для прокладки инженерных коммуникаций», две «электрощитовых», одна «кабельная», две «кладовых для хранения коммуникационных труб», три «кладовых для хранения домовой сантехники», одна «кладовая хранения колясок», два 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. Из подвала предусмотрены два выхода непосредственно наружу, изолированных от лестничных клеток жилого дома. Высота подвала – 2,74 м.</b></p> <p><b>В каждой секции на 1-ом этаже расположены: лестнично-лифтовой узел, мусоросборная камера и жилые квартиры. Высота с первого по семнадцатый этаж – 2,74 м., восемнадцатый этаж – 2,95 м.</b></p> <p><b>Со 2 по 18 этаж в здании расположены жилые квартиры. Вертикальная связь между этажами в каждой секции осуществляется по незадымляемой лестничной клетке Н1 и двумя лифтами грузоподъемностью 630 кг., кабиной, размерами 2100x1100, шириной дверного проема 1350x2080 (h) и второй грузоподъемностью 400 кг, размерами дверного проема – 850x2080.</b></p> <p><b>Все жилые секции оборудованы мусоропроводом. Вход в мусоросборную камеру изолирован от входа в здание глухой</b></p>

		<p>стенной. Предусмотрена механическая вентиляция помещений кухонь и санузлов.</p> <p>Балконы и лоджии запроектированы во всех квартирах, начиная со 2 этажа. Окна и балконные двери - металлопластиковые однокамерные пакеты. 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.	О функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	Предусмотрены встроенные офисные помещения в секциях 4, 5, 6 на первом этаже здания.
2.7.	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>В подвале предусмотрены технические помещения и кладовые в том числе: «для прокладки инженерных коммуникаций», две «электрощитовых», одна «кабельная», две «кладовых для хранения коммуникационных труб», три «кладовых для хранения бытовой сантехники», одна «кладовая хранения колясок», два 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. Из подвала предусмотрены два выхода непосредственно наружу, изолированных от лестничных клеток жилого дома.</p>
2.8.	О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:	I квартал 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:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Комитет Государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области</li> <li>2. Администрация МО «Муринское сельское поселение»</li> <li>3. ООО «ПЕТРОСТАЛЬ»</li> </ol>
2.9.	О возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков:	<p>Финансовые и прочие риски - повышение цен на строительные материалы, форс-мажорные обстоятельства. Добровольное страхование рисков при осуществлении проекта строительства не производилось.</p>
	О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:	2 450 млн. рублей
2.10.	О перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков):	<p>ЗАО «УНИСТО», генеральный директор Г. С. Лордкипанидзе, общество имеет 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,</p>

		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> <p>882 квартиры, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1- комнатных «студий» - 140 шт.,</li> <li>- однокомнатных – 318 шт.,</li> <li>- двухкомнатных – 212 шт.,</li> <li>- трехкомнатных – 212 шт.</li> </ul> <p>- земельный участок с кадастровым номером № 47:07:0722001:1924, 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.